

**ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Under judicial reorganization**  
*Company Registry (NIRE): 35.300.108.078 – CVM Registration 16306*  
*Corporate Taxpayer's ID (CNPJ/MF): 61.065.751/0001-80*  
*(Publicly-held Company)*

**MATERIAL FACT**

**ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Under judicial reorganization** (B3: RSID3), in accordance with the provisions of CVM Resolution No. 44, dated August 23, 2021, and CVM Resolution No. 81, dated March 29, 2022, as amended, and in view of the Extraordinary General Meeting to be held on April 9, 2025, at 3:00 p.m. (“EGM”), which will resolve, among other matters, on the filing of a civil liability lawsuit against João Paulo Franco Rossi Cuppoloni, Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, and Fernando Miziara de Mattos Cunha, hereby informs its shareholders and the market in general that it has received from the shareholders Aperoama Participações Ltda., RCR Serviços Administrativos Ltda., and Luciana Rossi Cuppoloni a “Letter to Shareholders” regarding matters in the agenda of the EGM, along with a request for the full documentation to be made available to shareholders.

In this regard, the request, along with the supporting documents submitted by the aforementioned shareholders, is attached in full to this Material Fact.

São Paulo, April 8<sup>th</sup>, 2025.

**Maria Pia de Orleans e Bragança**  
Chief Executive and Financial and Investor Relations Officer

À

**ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Diretoria de Relações com investidores

A/C Sra. Maria Pia de Orleans e Bragança

e-mail: [ri@rossiresidencial.com.br](mailto:ri@rossiresidencial.com.br) e [mariabraganca@rossiresidencial.com.br](mailto:mariabraganca@rossiresidencial.com.br)

**Ref.: Assembleia Geral Extraordinária da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial | Requerimento de disponibilização de documentação relevante para exercício do direito de voto, plena informação no mercado de capitais e direito de defesa dos administradores da Companhia**

**APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 32.783.819/0001-69, com sede à Rua Conceição de Monte Alegre, n. 107, cj. 101, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04563-060; neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos (“Aperoama”), **RCR SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 24.556.264/0001-94, com sede na Av. das Nações Unidas, 12.399, andar 13, conjunto 133B, sala D, Edifício Landmark - Torre C, Brooklin Paulista, São Paulo/SP, CEP 04578-000 (“RCR”) e **LUCIANA ROSSI CUPPOLONI**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 07404354-8 IFP/RJ, inscrita no CPF/MF nº 992.999.507-25, residente e domiciliada na cidade de São Paulo/SP (“Luciana”, em conjunto com Apeorama e RCR, “Requerentes”) nos termos dos arts. 2º e 3º da Resolução CVM nº 44, de 23 agosto de 2021 (“Resolução CVM nº 44/21”) e do art. 2º da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM nº 81/22”), na qualidade de acionista representante de mais de 19,9% (dezenove vírgula nove por cento) do capital social da **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“Rossi” ou “Companhia”)<sup>1</sup>, **vem apresentar este requerimento de disponibilização pública de documentação**, tendo em vista o que será deliberado na Assembleia Geral Extraordinária da Rossi que se realizará, em primeira convocação, no dia 9 de abril de 2025, às 15 horas (“AGE”), conforme os termos abaixo delineados.

---

<sup>1</sup> A comprovação da titularidade da participação acionária encontra-se devidamente registrada, consta no FRE enviado em 14/02/2025 pela Companhia. Link para acesso: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=144789&CodigoTpoInstituicao=1>.

## I. A NECESSÁRIA DISPONIBILIZAÇÃO DO RELATÓRIO TÉCNICO E DA CARTA EXPLICATIVA

1. O presente requerimento tem por finalidade demonstrar a necessidade de disponibilização do *Fact-finding Report* elaborado pela Tendências Consultoria (“Tendências”), o qual versa sobre aspectos econômico-financeiros, contábeis e factuais constantes da Proposta da Administração para a AGE (“Relatório Técnico”), a fim de assegurar aos acionistas as condições necessárias para o exercício do direito de voto de modo alinhado à vontade social da Companhia.

2. Considerando a urgência da matéria e a relevância dos temas objeto da deliberação prevista para a AGE – inclusive quanto à potencial influência sobre decisões de compra e venda de valores mobiliários emitidos pela Companhia –, os Requerentes entenderam necessário formalizar a presente missiva, alertando para a importância de imediata publicação de sua integralidade com a respectiva documentação nos sistemas da Companhia perante a CVM, bem como a emissão de Fato Relevante noticiando ao mercado o recebimento da presente documentação.

3. Com efeito, nos termos do art. 3º, §§ 1º e 2º da Resolução CVM nº 44/21, bem como do art. 2º da Resolução CVM nº 81/22, incumbe aos Requerentes, na qualidade de acionistas relacionados a membro da administração da Rossi diretamente implicado nas deliberações da AGE, comunicar à Diretoria de Relações com Investidores da Companhia a existência de informações relevantes, requerendo com urgência sua ampla divulgação, em respeito ao princípio do *full and fair disclosure* que rege o mercado de capitais.

4. A seguir, expõem-se as razões pelas quais a divulgação do presente requerimento, com a Carta Explicativa e o Relatório Técnico coaduna-se com o interesse social da Rossi e com as melhores práticas de governança, conforme delineadas nas Resoluções CVM nº 44/21 e nº 81/22.

I.A. *A disponibilização da documentação anexa garantirá que os acionistas estejam mais bem informados para analisar acerca da propositura da ação de responsabilidade*

5. Para que os acionistas possam aferir, de modo adequado, a legitimidade da eventual deliberação sobre a propositura de ação de responsabilidade, é imprescindível que tenham acesso a um conjunto de informações que sejam concisas, consistentes, completas e isentas, de modo a afastar qualquer risco de induzimento a erro. Tal exigência encontra respaldo no art. 2º da Resolução CVM nº 81/22, reforçada pelo Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP (“Ofício Circular SEP-2025”):

*Ressalte-se que, mesmo quando os assuntos incluídos na ordem do dia da AGE ou da AGESP não estiverem previstos na Resolução CVM nº 81/22, será necessária a apresentação de uma proposta com as informações e documentos necessários para a compreensão dos acionistas da matéria a ser deliberada na assembleia. **Isso porque, como previsto na Resolução CVM nº 80/22, as informações e documentos fornecidos aos acionistas devem ser verdadeiros, completos e consistentes, redigidos em linguagem clara, objetiva e concisa e não devem induzir os investidores a erro.***

6. O Relatório Técnico constitui elemento central à deliberação relativa à propositura de ação de responsabilidade. **A atual prática da Companhia, ao disponibilizar apenas o relatório preliminar elaborado pela Kroll, enseja risco concreto de indução dos acionistas à deliberação com base em informações unilaterais.**

7. Percebe-se, portanto, que a ampla disponibilização deste Requerimento com todos os seus anexos é pressuposto para o exercício de voto informado e refletido por parte dos acionistas. Nesse sentido é a lição do atual presidente da CVM, João Pedro Nascimento<sup>2</sup>:

***O direito de acesso à informação e aos documentos sobre os quais Assembleia Geral deliberará possibilita a fiscalização e, dentre outras consequências positivas, assegura elementos para o adequado desempenho do contraditório por parte dos acionistas, trazendo a fundamentação necessária para que possam se posicionar em relação à proposta da administração sobre os temas em discussão. Essa é uma ferramenta fundamental de proteção da minoria e um dos bens jurídicos que***

---

<sup>2</sup> NASCIMENTO, João Pedro Barroso do. **Reflexos das novas tecnologias nas assembleias de S/A**. 2020. Tese (Doutorado em Direito Comercial) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020. doi:10.11606/T.2.2020.tde-24032021-185917. Acesso em: 06/04/2025, p. 40 (Destaque dos Requerentes).

*o art. 124 da LSA busca preservar.*

8. Veja-se, desde logo, que a alternativa consistente na apresentação do Relatório Técnico somente no decorrer da assembleia revela-se ineficaz, pois impede a análise crítica, ponderada e tempestiva de seu conteúdo pelos demais acionistas.

9. Ora, é notório que assembleias realizadas em ambiente virtual apresentam limitações quanto à circulação de documentos entre os acionistas, não sendo certo se o sistema adotado permitirá sua troca direta entre os participantes ou apenas o envio à Mesa da AGE.

10. Mesmo que seja possível encaminhar a documentação aqui requerida no momento da deliberação, os acionistas não possuirão tempo suficiente para ler a sua integralidade e analisar os seus fatos e fundamentos de modo efetivo, constituindo óbice ao direito de acesso à informação. Permitir a disponibilização dos documentos aqui requisitados somente por ocasião do conclave é atender de modo formal ao direito de acesso à informação, mas violar tal direito em sua substância.

*I.B. A disponibilização dos documentos aqui requisitados reduzirá a assimetria informativa e propiciará o tratamento igualitário entre todos os acionistas*

11. A relevância do Relatório Técnico não se restringe à formação de um juízo refletido pelos acionistas: sua divulgação prévia também se impõe como meio de mitigar a assimetria informacional e preservar o princípio do tratamento equitativo entre os acionistas. De fato, atualmente existem acionistas que tiveram acesso ao Relatório Técnico – como os próprios Requerentes – e outros que não tiveram acesso a esse documento.

12. Essa circunstância macula o princípio do *full and fair disclosure*, tutelado pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, bem como pela Resolução CVM nº 44/21, além de vulnerar o princípio do tratamento igualitário entre acionistas. A disponibilização integral desta missiva com seus anexos eliminará essa desigualdade informativa e propiciará que todos os acionistas estejam, caso queiram, em condições equitativas para deliberar sobre tema de inegável relevância para a estrutura societária da Companhia.

13. Soma-se a isso o fato de que o conteúdo dos documentos aqui referidos influenciam de modo significativo as decisões de compra e/ou venda das ações da Companhia. **Tal fator impõe que seja seguida a melhor prática de mercado, consistente na publicidade, pela Rossi, do conteúdo desta missiva com todos os documentos anexos em seus sistemas eletrônicos e no sistema eletrônico da CVM.**

14. Não é outro o entendimento que preserva os interesses da Companhia e garante que os seus acionistas, os investidores e o mercado em geral estejam devidamente municiados de informações relevantes para tomada de decisão, não somente no âmbito assemblear, mas também da compra ou não de valores mobiliários emitidos pela Rossi<sup>3</sup>:

*Tendo em vista o prejuízo às decisões de investimento e os possíveis abusos propiciados pela assimetria informacional, a CVM considera importante reforçar os deveres e responsabilidades que envolvem a adequada disseminação das informações, que não se restringem às atribuições do diretor de relações com investidores. (...) **Em linha com tais obrigações, a CVM ressalta a necessidade de que as pessoas que, por seu cargo ou posição, ainda que não diretamente ligados à companhia, tenham acesso a informações que possam influir de modo ponderável na cotação dos valores mobiliários por ela emitidos, atuem de maneira articulada com os canais institucionais da companhia aberta e comuniquem tais informações ao DRI antes de lhes darem publicidade.***

15. Em conclusão deste tópico, a disponibilização deste Requerimento com a documentação anexa permitirá que todos os acionistas da Rossi, assim como o mercado em geral, tenham o máximo de informações possível. Se um determinado nível de sigilo em relação aos dados e documentos da Companhia deve ser aceita no dia a dia societário, esse mesmo sigilo é inadmissível quando relacionado a questões que influenciarão diversos agentes de mercado, clientes e *stakeholders* da Rossi.

*I.C. A disponibilização dos documentos aqui requisitados permitirá o exercício do contraditório e o cumprimento do ônus probatório necessário para o exercício do voto dos Requerentes*

16. Por fim, a disponibilização do Relatório Técnico de forma prévia ao conclave

---

<sup>3</sup> É nessa linha o entendimento da CVM, exarado quando do Comunicado ao Mercado CVM nº 02/16, divulgado em 02.06.2016 e replicado no Ofício Circular SEP-2025. Link para acesso: <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/noticias/comunicado-ao-mercado-n-02-2016-bae3c5764cf14c3a906c57cf2be7219d>.

permitirá que os acionistas, direta e indiretamente implicados na matéria em questão, possam exercer de modo legítimo e efetivo o seu direito ao contraditório, bem como explicarem as razões pelas quais entendem que a ação de responsabilidade pretendida por parte da administração da Rossi está de acordo com os interesses da Companhia.

17. De fato, conforme destacado no Precedente Smiles<sup>4</sup>, é permitido que o acionista-administrador vote na matéria relativa à propositura, ou não, da ação de responsabilidade que parte da administração da Rossi pretende intentar. **Contudo, para que possam exercer o seu direito de voto, eles devem demonstrar as razões pelas quais compreendem que a deliberação no sentido por eles votado atende o interesse da companhia.**

18. Isso porque existem diversas questões relevantes para análise da adequação, ou não, da propositura de uma ação de responsabilidade no caso concreto e que devem ser cotejadas por todos os acionistas, independentemente se implicados ou não na matéria, e o acionista-administrador em muitos casos será aquele mais bem equipado para explicar qual medida é mais adequada aos interesses sociais:

*45. Entretanto, existem diversos casos em que a defesa dos interesses da companhia também demandará a rejeição da propositura da ação de responsabilidade do art. 159, de forma alinhada com os interesses do acionista/administrador. Situações, por exemplo, em que (i) não se identifique consistência jurídica mínima no pleito; (ii) sejam vislumbradas consequências negativas que seriam suportadas pela companhia em caso de aprovação da deliberação, sujeitando o patrimônio comum da companhia aos custos e despesas associados à propositura de uma ação sem fundamento; e (iii) será gerada uma turbulência infundada na administração da companhia, com a destituição imediata do acionista/administrador, na forma do §2º do art. 159. **Questões como a gravidade do ilícito em tese, os danos causados, os custos e benefícios advindos do ajuizamento da ação e as reais possibilidades de êxito da demanda parecem ângulos importantes que devem ser avaliados.***

*46. Vou além. Em situações dessa natureza, entendo que o acionista/administrador possui não apenas o direito, mas sim, se for o acionista controlador, um verdadeiro poder-dever de exercer o direito de voto para defender o interesse social de estratégias claramente abusivas, que gerariam prejuízos à companhia e, por conseguinte, à coletividade dos acionistas. Doutrina de referência na área societária já discute de longa data os parâmetros, hipóteses e contornos de responsabilização do acionista controlador por omissão.*

*47. Em ações de responsabilidade desprovidas de qualquer fundamento, é importante observar que se trata de cenário em que não há sequer conflito, mas convergência de*

---

<sup>4</sup> BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. Processo Administrativo Sancionador CVM nº 19957.008172/2021-93, Rel. Dir. Alexandre Costa Rangel, j. em 05/09/2023

*interesses. Isso porque (i) de um lado, tem-se o acionista/administrador, alvo da ação de responsabilidade, que tem o natural interesse de se proteger de um movimento jurídico que busca atingir o seu patrimônio pessoal; e (ii) do outro, há a companhia, que suportará não apenas a desordem abrupta em seus órgãos de administração e em suas atividades empresariais, mas também os custos, despesas e penalidades decorrentes da propositura de uma ação de responsabilidade que, de antemão, se sabe fadada ao insucesso.*

19. **Por outro lado, ainda que os acionistas não desejem votar na deliberação em questão, é facultado a eles o direito de comparecer na AGE e, inclusive, o direito de voz no momento da deliberação<sup>5</sup>**, momento em que poderão expor de modo fundamentado as razões pelas quais entendem que a propositura de ação de responsabilidade é medida inadequada.

20. Não permitir que seja arrolado à documentação do conclave o presente Requerimento com toda documentação anexada constitui infração grave aos direitos dos acionistas-administradores, que estarão impedidos de exercer seus direitos de modo efetivo.

21. Como já dito, a AGE ocorrerá virtualmente e não se sabe se durante os trabalhos será possível a disponibilizar para os acionistas a documentação aqui contida. Ainda, no momento da deliberação, os acionistas não possuirão tempo suficiente para ler a documentação e analisar os seus fatos e fundamentos, motivo pelo qual a disponibilização prévia deste Requerimento com toda a documentação aqui anexada constituirá medida que atenderá, também, aos direitos dos acionistas-administradores implicados na deliberação.

---

<sup>5</sup> Nesse sentido, *Cfr.*: ADAMEK, Marcelo Vieira Von. **Responsabilidade civil dos administradores de S/A (e as ações correlatas)**. São Paulo: Saraiva, 2009, pp. 338-339.

## II. CONCLUSÃO E PEDIDO:

22. Conforme exposto no art. 2º da Resolução CVM nº 44/21, é responsabilidade da Diretoria de Relações com Investidores enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores qualquer informação que envolva *“ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos seus negócios que possa influir de modo ponderável”* na cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia, na decisão de compra ou venda de tais valores mobiliários pelos investidores ou no exercício, pelos investidores, dos direitos inerentes aos valores mobiliários.

23. Este Requerimento e a documentação a ele anexada são, indubitavelmente, relevantes para tomada de decisão de investidores da Rossi em todos os critérios definidos na Resolução 44/21. Mais do que isso, as informações aqui contidas também auxiliarão na realização de uma assembleia com maior reflexão dos acionistas, pois municiados de informações completas sobre os fatos relativos à propositura, ou não, de ação de responsabilidade.

24. Por sua relevância – tanto para o adequado exercício do direito de defesa dos acusados no âmbito da AGE, quanto para a preservação dos interesses da Companhia –, considerando ainda que a AGE será realizada daqui a dois dias, **requer-se, com fundamento no art. 3º, §§ 1º e 2º da Resolução CVM nº 44/21 e art. 2º, da Resolução CVM nº 81/22 que o Relatório Técnico, a Carta Explicativa que o acompanha e o presente requerimento, sejam divulgados publicamente no sistema da Companhia junto à CVM na data de hoje, bem como incluído na documentação disponibilizada para consulta no âmbito da AGE.**

São Paulo, 07 de abril de 2025



APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA.  
RCR SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA  
LUCIANA ROSSI CUPPOLONI

**ANEXO I**  
**CARTA EXPLICATIVA AO RELATÓRIO TÉCNICO**

À

**ASSEMBLEIA GERAL DA ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Rua Henri Dunant, nº 873 6º andar, conjuntos 601 a 605, 609 e 610, Santo Amaro,  
São Paulo, SP, Brasil  
CEP 04.709-111

**Ref.: Carta Explicativa ao *Fact-finding Report* sobre as questões econômico-financeiras, contábeis e factuais trazidas na Proposta da Administração da Rossi, elaborado pela Tendências Consultoria**

**APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 32.783.819/0001-69, com sede à Rua Conceição de Monte Alegre, n. 107, cj. 101, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04563-060; neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos (“Aperoama”), **RCR SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 24.556.264/0001-94, com sede na Av. das Nações Unidas, 12.399, andar 13, conjunto 133B, sala D, Edifício Landmark - Torre C, Brooklin Paulista, São Paulo/SP, CEP 04578-000 (“RCR”) e **LUCIANA ROSSI CUPPOLONI**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 07404354-8 IFP/RJ, inscrita no CPF/MF nº 992.999.507-25, residente e domiciliada na cidade de São Paulo/SP (“Luciana”, em conjunto com Apeorama e RCR, “Requerentes”), na qualidade de acionistas representantes de mais de 19,9% (dezenove vírgula nove por cento) do capital social da **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“Rossi” ou “Companhia”)<sup>6</sup>, **vem apresentar esta Carta**

---

<sup>6</sup> A comprovação da titularidade da participação acionária encontra-se devidamente registrada, consta no FRE enviado em 14/02/2025 pela Companhia. Link para acesso: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=144789&CodigoTpoInstituicao=1>.

**Explicativa** ao Fact-finding Report sobre as questões econômico-financeiras, contábeis e factuais trazidas na Proposta da Administração para Assembleia Geral Extraordinária da Rossi que se realizará, em primeira convocação, no dia 9 de abril de 2025, às 15 horas (“Relatório Técnico” e “AGE”, respectivamente), elaborado pela Tendências Consultoria (“Tendências”), conforme abaixo exposto.

## **I. A PROPOSITURA DE AÇÃO DE RESPONSABILIDADE E OS INTERESSES SOCIAIS DA ROSSI**

1. É de conhecimento público a existência de conflitos entre membros da Administração da Companhia. Desde que parte dos administradores, juntamente com integrantes do Conselho Fiscal, entenderam que Lagro do Brasil Participações Ltda. (“Lagro”) e Silvio Tini de Araújo (“Silvio Tini”) estariam inadimplentes quanto à obrigação de realizar Oferta Pública de Aquisição de Ações (“OPA”), conforme prevista no art. 39 do Estatuto Social da Companhia<sup>7-8-9-10</sup>, iniciaram-se diversas medidas judiciais e arbitrais.

2. Essa circunstância fez que a estrutura administrativa da Companhia passasse a ser instrumentalizada para neutralizar a oposição interna e obstruir a realização da OPA. Diante desse cenário, os Srs. João Paulo Franco Rossi Cuppoloni, Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues e Fernando Miziara de Mattos Cunha (“Acusados”) manifestaram

---

<sup>7</sup> Em 1º de outubro de 2024, o Conselho Fiscal da Companhia, com fundamento nos artigos 123, “a”, e 163, V, da Lei das S.A., e no artigo 5º, “d”, do Regimento Interno do Conselho Fiscal, deliberou pela convocação de AGE para deliberar sobre a suspensão dos direitos políticos dos citados acionistas, por estarem inadimplentes em relação à obrigação prevista no art. 39 do Estatuto Social da Rossi.

<sup>8</sup> Art. 123. *Compete ao conselho de administração, se houver, ou aos diretores, observado o disposto no estatuto, convocar a assembleia-geral. Parágrafo único. A assembleia-geral pode também ser convocada: a) pelo conselho fiscal, nos casos previstos no número V, do artigo 163; (...). Art. 163. Compete ao conselho fiscal: (...); V - convocar a assembleia-geral ordinária, se os órgãos da administração retardarem por mais de 1 (um) mês essa convocação, e a extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes, incluindo na agenda das assembleias as matérias que considerarem necessárias; (...).*

<sup>9</sup> Em 19 de abril 2022, Silvio Tini e Lagro, considerados pessoas vinculadas, nos termos do artigo 3º, § 1º, II, da RCVM 81, possuíam, em conjunto, 5.026.631 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal de emissão da Rossi, equivalentes a 25,13% das ações de emissão da Companhia. Dessa forma, atingiram o patamar previsto no art. 39 do Estatuto Social da Rossi, que prevê a obrigatoriedade de OPA para Proteção da Dispersão da Base Acionária: “Artigo 39. Qualquer acionista ou Bloco de Acionistas que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Livre Circulação igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da Companhia por meio da titularidade de ações, de acordos de voto ou de outros direitos sobre ações de emissão da Companhia (“Novo Acionista Relevante”), deverá efetivar uma oferta pública de aquisição de ações para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste artigo. O Novo Acionista Relevante deverá efetivar a oferta ou solicitar o seu registro na CVM, se exigido pela regulamentação aplicável, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do evento que resultou na titularidade de Ações em Livre Circulação em quantidade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da Companhia.”

<sup>10</sup> Art. 5º) *Compete ao Conselho: (...); d) convocar a Assembleia Geral Ordinária, se os órgãos da administração retardarem por mais de 1 (um) mês a convocação, e a extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes, incluindo na agenda das Assembleias as matérias que considerar necessárias; (...).*

oposição, o que gerou uma série de represálias contra esses administradores.

3. É nesse contexto que esta inserida a convocação da AGE, cuja Ordem do Dia contempla os seguintes itens:

- (i) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni;
- (ii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues;
- (iii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha;
- (iv) Caso aprovada a propositura da ação de reponsabilidade, em substituição a João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, eleição dos Srs. Alexandre Rodrigues e Thyrso Ferraz de Camargo Junior para os cargos de membros independente do Conselho de Administração da Companhia; e
- (v) Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado

4. Ao verificarem a Ordem do Dia, os Acusados requisitaram que a Tendências elaborasse o Relatório Técnico anexado a esta Carta Explicativa (**Anexo II**). O Relatório Técnico, conforme será visto, demonstra a fragilidade da pretendida ação de responsabilidade, uma vez que justificada a partir de um relatório preliminar exarado pela Kroll Inc. ("Kroll"), que, além de possuir inconsistências factuais, também possui fragilidades jurídicas relevantes.

*1.A. Inconsistência e imprecisão nos dados utilizados como base para a acusação*

5. O Relatório Técnico expedido pela Tendências evidencia que a Proposta da

Administração carece de consistência metodológica em relação às alegações que foram feitas em relação aos Acusados. Abaixo, estão sumarizados os principais erros metodológicos que levam a erros de conclusão no relatório exarado pela Kroll.

*II.A.(i) Acusação de pagamentos de remuneração acima do limite*

6. O Relatório Técnico expedido pela Tendências evidencia que a Proposta da Administração carece de consistência metodológica quanto aos valores e categorias de pagamentos supostamente irregulares. Segundo alegado, teriam ocorrido a favor dos Acusados: (a) pagamentos acima do limite global aprovado em Assembleia Geral Ordinária (“AGO”); (b) a utilização de sociedades ou de pessoas relacionadas para ocultar a natureza remuneratória dos pagamentos e; (c) pagamento em 2022 de R\$ 9,785 milhões (sendo R\$ 8,192 milhões em dinheiro e R\$ 1,593 milhões em imóveis para esposa de Fernando Miziara de Mattos Cunha) aos Acusados ou pessoas a eles ligadas, superior ao limite aprovado pela AGO

7. Entretanto, o Relatório Técnico da Tendências é claro ao apontar diversos equívocos metodológicos graves, como (a) a desconsideração do regime de competência para o pagamento de contratos e remunerações; (b) a contagem indevida de valores de remuneração operacional na conta de remuneração aos administradores, (c) a incorporação indevida de reembolsos de indenidade como remuneração, (d) a inclusão dos montantes pagos à prestadoras de serviços como remuneração e (d) a inclusão dos montantes pagos à prestadores de serviços devidamente contratados como remuneração, (e) o desconhecimento das operações de negociação de dívidas corporativas da Companhia.

8. Outro elemento que chama atenção no aspecto metodológico utilizado na documentação que embasa a Proposta da Administração para AGE é a ausência de um quadro-resumo ou demonstrativo sintético que permita identificar “*o que comporia esse suposto prejuízo*” alegado na Proposta da Administração para AGE.

9. Além disso, o Relatório Técnico emitido pela Tendências é contundente ao afirmar que, ao contrário do alegado na Proposta da Administração, houve um *superavit* a título de remuneração paga aos Acusados, **de modo que não ocorreu qualquer**

## recebimento de remuneração acima do limite aprovado em AGO:

### Resumo das remunerações – Controle Gerencial dos Contratantes – Superávit / Déficit – 2016 – 2024 (em R\$)

Ano	Aprovado AGO (conforme FRs) (A)	CGC	
		Realizado (B)	Superávit / Déficit (C) = (A) - (B)
2016	5.934.982	4.491.810	1.443.172
2017	6.157.484	6.178.866	-21.382
2018	5.012.652	5.062.122	-49.470
2019	6.605.084	6.845.777	-240.693
2020	6.407.168	6.258.982	148.186
2021	9.498.283	6.712.529	2.785.754
2022	7.587.209	6.084.200	1.503.010
2023	10.824.798	4.404.833	6.419.965
2024	7.151.071	6.841.792	309.279
<b>Total</b>	<b>65.178.733</b>	<b>52.880.911</b>	<b>12.297.822</b>

10. Ao explicar a tabela acima, a Tendências é precisa: “Nota-se que, após os ajustes, no *cômputo geral*, há um superávit de R\$ 12,297 milhões à título de remuneração / bonificação entre os anos de 2016 e 2024. Nota-se que ocorreram pequenas extrapolações nos limites aprovados pelas AGOs nos anos de 2017, 2018 e 2019. De qualquer forma, é preciso considerar que no ano de 2016 houve a apresentação de um superávit de R\$ 1,443 milhão, o que em tese, “cobriria” com certa “folga” esses (03) déficits, com uma sobra de R\$ 1,131 milhão”.

11. Ainda, a Tendências conclui que não ocorreu qualquer extrapolação irregular ou ilícita, bem como adverte a necessidade de ser realizada uma investigação mais aprofundada, uma vez que foram verificadas informações e indícios no sentido oposto ao da Proposta da Administração para AGE:

*Conclui-se, portanto, que do ponto de vista dos valores aprovados pelas AGOs em relação aos valores dispendidos, não teria havido extrapolação dos limites autorizados para o período compreendido entre 2022 e 2024.*

*Ainda, o lastro documental (tabelas, e-mails sem contextualização, descrições enviadas etc.) parece ser, até o momento, insuficiente para se alcançar qualquer conclusão consistente de que tenha havido fraude.*

*A documentação apresentada é limitada, já que não foi concedido ou disponibilizado acesso, por exemplo, aos detalhes dos registros contábeis da Companhia sobre esses eventos.*

*Para que a Companhia, seus administradores e acionistas possam avaliar com diligência e responsabilidade a procedência das acusações e adotar medidas*

*propostas, seria necessária a realização de um estudo mais aprofundado, uma vez que a documentação apresentada traz indícios no sentido oposto ao da Proposta da Administração, ou seja, de que os Acusados receberam menos do que foi aprovado em AGO e que teriam atuado no melhor interesse da Companhia ao não comprometer o seu fluxo de caixa com o pagamento total autorizado das remunerações/bonificações pelas AGOs.*

12. Essa divergência fático-contábil compromete a premissa fundamental da ação de responsabilidade: a de que teriam ocorrido pagamentos em desconformidade com o limite aprovado em Assembleia Geral da Rossi.

#### *II.A.(ii) Transferência indevida de imóveis*

13. A segunda alegação constante da Proposta da Administração para AGE está centrada na suposta irregularidade na transferência de ativos da Rossi, notadamente imóveis que seriam de sua propriedade, para fornecedores de produtos e serviços e pagamento de bônus e remunerações dos Acusados.

14. Todavia, o Relatório Técnico expedido pela Tendências é claro sobre a regularidade dessa estratégia para fins de preservação do caixa da Companhia:

*Conforme apontado na Proposta da Administração, algumas dívidas da Companhia junto a credores foram quitadas por meio da dação em pagamento por meio de imóveis de sua propriedade.*

*Não há irregularidade nesse tipo de operação, especialmente se ela for aprovada por seu Conselho de Administração.*

*(...)*

*No caso em análise, imóveis que podem ser utilizados como dação em pagamento geram custos de manutenção, despesas com condomínio e IPTU, com esforço de vendas para que se tornem recursos em caixa enquanto estão sob propriedade da Companhia. Ao utilizá-los para pagamento de passivos, a Companhia deixa de incorrer nesses custos e despesas, preservando seu caixa e reduzindo seus passivos. E, portanto, é economicamente racional que ativos usado como dação em pagamento sofram descontos em relação a seu valor contábil ou de mercado.*

*De qualquer modo, para as operações mencionadas na Proposta da Administração, não foram providenciadas evidências materiais de que houve prejuízos para a Companhia em função das dações em pagamento – não foi demonstrado o valor contábil ou de mercado dos imóveis, tampouco foi analisado se eventual desconto sobre esse valor encontra fundamento econômico ou não.*

*Cabe destacar, ainda, que o pagamento do bônus foi autorizado pelo Conselho de Administração - o bônus estratégico aprovado na RCA de dezembro de 2022 foi o que*

*norteou as dações em pagamento de 2022, 2023 e 2024, na qual foram autorizados o pagamento do bônus parte em dinheiro e parte em ativos (imóveis).*

*Os valores eram devidos à título bônus e, como em outras transações em que ocorreram pagamento a fornecedores com uso de imóveis, essa estratégia visava a preservar o caixa da Companhia.*

15. Sobre o alegado deságio que existiria na negociação da dação em pagamento dos imóveis, a Tendências é cristalina ao ressaltar que nada há de irregular nessa prática, frequentemente utilizada pela Companhia com diversos prestadores de serviços. Segundo o Relatório Técnico os imóveis objeto das dações em pagamento do bônus, continham altos custos de manutenção e contavam com dívidas de condomínio e IPTU.

16. Assim, o “credor, como agente econômico racional, não aceitará receber esse ativo para quitar a dívida, já que para transformá-lo em recursos líquidos (dinheiro) e quitar eventuais dívidas relacionadas a esse ativo, ele incorrerá em custos – seja para manter o ativo físico até sua venda, seja sob a forma de um desconto a ser dado para imediata liquidação desse ativo a um terceiro interessado, seja para manter o ativo sob sua propriedade e regularizar seus passivos”.

#### *II.A.(iii) Transações não comutativas entre partes relacionadas*

17. Em resposta à alegação de que teriam sido realizadas transações não comutativas com partes relacionadas aos Acusados, o estudo empreendido pela Tendências concluiu de modo diverso do relatório trazido na Proposta da Administração para a AGE.

18. Primeiramente, o Relatório Técnico apontou a existência de uma política para transações entre partes relacionadas, tendo ressaltado que “os requisitos para que Administradores celebrem contratos com partes relacionadas são, em essência, que os termos dos contratos sejam aqueles prevalescentes em mercado, estritamente comutativas”.

19. Em relação à acusação específica de que o contrato de “Prestação de Serviços de Assessoria em Desenvolvimento Corporativo” celebrado pela Companhia junto à N. de

Mattos, uma entidade que pode ser considerada como parte relacionada a um dos Acusados, o Relatório Técnico esclarece que o escopo dos serviços entre o citado contrato e o anteriormente pactuado com prestador de serviço não relacionado é semelhante, enquanto a remuneração pactuada ocorreu em condições mais favoráveis à Companhia:

Já a remuneração à RK Partners consistia em uma parcela na assinatura do contrato (*Engagement Fee*) de R\$ 6,0 milhões, uma remuneração fixa mensal de R\$ 350,0 mil pelo período de vigência do contrato e uma parcela referente à Remuneração de Sucesso calculada com base na alienação de ativos (em percentuais entre 1,0% e 1,5%) e na valorização das ações da Companhia cotadas em bolsa de valores (5,0%). Caso o contrato com a RK Partners não tivesse sido rescindido e, considerando as condições da renegociação das dívidas com o Bradesco, ela teria feito jus a uma remuneração total de aproximadamente R\$ 51,720 milhões, conforme detalhado no quadro a seguir:

Tabela 17. Remuneração máxima da RK Partners – cálculo hipotético (em R\$)

Composição	Valores
Engagement Fee	6.000.000
Remuneração Fixa	22.750.000
Fee de 1,5%	19.500.000
Valorização de 5% das ações	3.470.000
<b>Total</b>	<b>51.720.000</b>

Fonte: Contratantes. Elaboração: Tendências.

Como se observa, o escopo dos serviços de ambos os contratos é semelhante. Já a remuneração prevista em cada um deles é calculada de maneira distinta, sendo que o contrato junto à N. de Mattos conta com uma parcela fixa inferior à do contrato anterior e uma taxa de sucesso em percentual menor sobre valores também inferiores (do passivo e não do valor de mercado da Companhia).

A Proposta da Administração alega que foram desembolsados, entre 2018 e 2022, R\$ 6,729 milhões em favor da N. de Mattos, sem que tivesse sido evidenciado que a contratação de parte relacionada fosse a mais adequada para a prestação dos serviços, sem a devida demonstração da comutatividade da contratação e dos valores envolvidos e sem a devida comprovação da prestação dos serviços.

Pela comparação dos valores envolvidos no contrato com a N. de Mattos e com a RK Partners, sem considerar sequer a atualização monetária, resta claro que o novo contrato foi celebrado em condições mais favoráveis à Companhia.

20. Dessa forma, o Relatório Técnico da Tendências atesta a comutatividade do contrato celebrado entre a Rossi e a N. de Mattos, uma vez que a Companhia despendia montante inferior a título de parcela fixa. Quanto à remuneração variável (success fee), também se evidencia a vantagem do contrato firmado com a N. de Mattos, tendo em vista a efetiva prestação dos serviços, que resultaram, inclusive, na renegociação das dívidas da Companhia com o Bradesco, originalmente da ordem de R\$ 1,3 bilhão.

#### *II.A.(iv) Alterações contratuais que prejudicariam a Rossi na ACRO*

21. Em relação à acusação de que teriam sido empreendidas alterações contratuais em prejuízo da Rossi na sociedade em conta de participação investida pela subsidiária da Companhia, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S.A., o Relatório Técnico é claro ao afirmar que “do ponto de vista econômico da materialização dos

*referidos riscos, não foram disponibilizadas evidências claras dos prejuízos ou de desvio de recursos causados pelas alterações contratuais descritas na Proposta da Administração”.*

*II.A.(v) Conclusão parcial*

22. O conjunto de imprecisões e omissões metodológicas encontrado no relatório exarado pela Kroll, que é preliminar e não conta com assinatura dos responsáveis, compromete o substrato fático mínimo necessário para autorizar a propositura de uma ação judicial fundada na existência de pagamentos indevidos ou em excesso. A Tendências Consultoria conclui, de forma cautelosa, que não há como garantir que a documentação analisada pela Kroll não estaria sofrendo distorções decorrentes de sua não fundamentação em evidências concretas, pois:

- (i) Não foram apresentadas evidências de fraude contábil nas demonstrações financeiras da Rossi no período de 2016 a 2024. Ao contrário, a análise dos dados evidencia que, em termos globais, os valores pagos a título de remuneração e bonificações aos acusados permaneceram abaixo dos limites aprovados pelas AGO da Companhia;
- (ii) No cômputo global do período analisado (2016–2024), apurou-se um superávit de aproximadamente R\$ 12,3 milhões entre os valores autorizados em AGO e os efetivamente pagos aos acusados. Por sua vez, os próprios levantamentos realizados pela administração da Rossi e pela Kroll indicaram superávits – também em termos agregados – de R\$ 9,741 milhões e R\$ 9,894 milhões, respectivamente; e
- (iii) As apurações da Rossi e da Kroll foram comprometidas por falhas metodológicas graves e omissões relevantes, incluindo a ausência de contraditório com os ex-administradores; a falta de conciliações contábeis e de critérios claros sobre competência, natureza dos pagamentos e efeitos tributários; a classificação indevida de despesas contratuais como remuneração de administradores; e o desconsiderar de elementos essenciais, como a Política de Indenidade, a autorização do Conselho para dações em pagamento e os custos associados à conversão dos imóveis em liquidez. A isso se soma o equívoco de

imputar remunerações a Renata Rossi em período anterior à sua investidura estatutária, bem como a descaracterização de pagamentos lícitos realizados por meio da empresa Pena Branca, sem considerar as restrições judiciais enfrentadas.

23. Tais fragilidades não somente impedem o exame crítico das imputações formuladas em âmbito assemblear, como prejudica a própria viabilidade de qualquer demanda. Isso porque, do modo como propugnada, a provável ação de responsabilidade careceria de demonstração efetiva dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil, conforme previstas no art. 158 e 159 da Lei nº 6.404, de 15/12/1976 (“LSA”).

*I.B. Ausência de comprovação de fraude contábil nas demonstrações financeiras auditadas*

24. O Relatório Técnico da Tendências Consultoria responde, de modo direto e categórico, ao Quesito 1 formulado pelos Acusados, que questiona se a Proposta da Administração para AGE apresenta indícios de fraude nas demonstrações financeiras da Companhia.

25. Ainda que a atual composição majoritária da administração da Companhia alegue a existência de pagamentos indiretos e operações com partes relacionadas, a Tendências Consultoria esclarece que não foram encontradas evidências que configurassem fraude contábil com potencial de alterar significativamente os saldos das demonstrações financeiras.

26. E mais, a ausência de plausibilidade fática para o direito invocado gera altos riscos do pagamento de ônus sucumbenciais, ensejando um elevado risco financeiro para Companhia, que se encontra em Recuperação Judicial.

27. É importante notar que o próprio relatório da consultoria investigativa Kroll, citado como suporte da proposta da administração para AGE, reconhece suas limitações e deixa de emitir qualquer juízo conclusivo sobre a ocorrência de atos ilícitos, destacando inicialmente que o documento seria uma “*versão do relatório preliminar*”

*entregue à Companhia no dia 7 de março de 2025. A investigação está em andamento” e limitando-se a apontar que o relatório em questão, extraído diretamente das informações passadas pela Rossi, seria “factual e não constitui opinião, laudo ou atestado acerca das informações e ativos identificados”.*

28. Nesse cenário, em que os elementos concretos para a acusação de fraude contábil são frágeis, parciais ou inexistentes, a proposição de uma ação judicial baseada em alegações não corroboradas por documentação técnica pericial seria não apenas temerária, mas contrária ao dever de lealdade para com a Companhia. O risco de litígio infundado, com exposição reputacional da Companhia e de seus órgãos, é desproporcional diante da natureza e da qualidade do material disponível até o momento.

29. Assim, diante da ausência de elementos suficientes para se imputar aos ex-administradores condutas fraudulentas em relação às demonstrações financeiras da Companhia, não se verifica o pressuposto básico da responsabilidade civil por violação de deveres fiduciários dos Acusados, pedra angular para propositura de qualquer medida de responsabilidade, civil ou administrativa no âmbito societário.

#### *I.C. Limitações relevantes na documentação disponível*

30. O Relatório Técnico da Tendências Consultoria também registra, com ênfase, que os Acusados e seus consultores não tiveram acesso à integralidade da documentação contábil e dos sistemas gerenciais da Companhia, fato que comprometeu a capacidade de oferecer uma resposta documental completa às alegações formuladas na Proposta da Administração.

31. Essa circunstância – que poderia ser justificada dada a necessidade de sigilo em relação às investigações realizadas, embora nesse aspecto daria mais relevo ao estado prematuro das investigações havidas – torna-se particularmente grave e exige a rejeição de qualquer ação de responsabilidade em face dos Acusados.

32. Com efeito, ante a inconsistência de diversos fatos e documentos, o

franqueamento da documentação aos Acusados, com a abertura de prazo para apresentação de provas e documentação pertinente, seria suficiente para sanar qualquer dúvida relativa aos fatos objeto da pretensa ação judicial, o que não somente implicaria em custos menores por parte da Companhia, vis-à-vis os custos de ajuizamento de medida arbitral, como também reduziria sobremaneira qualquer ônus ou risco relativo ao insucesso da demanda ora aventada.

33. Portanto, o ajuizamento de ação de responsabilidade civil em tais condições, ou seja, sem a completa apuração dos fatos e sem paridade de armas na produção de elementos de convicção, não se coaduna com os princípios do devido processo e da boa-fé que regem tanto a atuação dos administradores quanto as deliberações assembleares.

*I.D. Prescrição de parte das condutas imputadas*

34. Deve-se destacar que parte das condutas atribuídas aos Acusados está alcançada pela prescrição, o que torna sua submissão ao foro arbitral juridicamente inviável. Esse reconhecimento é especialmente relevante porque as alegações mais graves relacionadas à empresa Adapta Ltda. referem-se a fatos ocorridos entre 2019 e 2021, conforme consta também do relatório da Kroll. A proposta da Administração busca incluir esses atos no escopo da ação de responsabilidade por meio da anulação da aprovação das contas dos exercícios de 2022 e 2023 – mas não apresenta elementos específicos que afastem a prescrição de forma fundamentada.

35. Como se sabe, o art. 286 da LSA impõe um prazo decadencial de três anos para a propositura da ação de responsabilidade civil, salvo hipótese de dolo oculto, o que não se encontra comprovado de forma alguma nos autos. Assim, a tentativa de incluir atos prescritos no polo ativo da ação, por meio de manobras processuais ou narrativas extensivas, pode ser reputada como violação ao princípio da segurança jurídica.

36. Dessa forma, o ajuizamento da ação com base em atos supostamente praticados em período já prescrito não apenas incorre em ilegalidade, como também expõe a Companhia ao risco de improcedência liminar da ação e à condenação em custas e honorários de sucumbência, além de eventual responsabilização por litigância de má-

fé.

*I.E. Pagamento de ônus de sucumbência e riscos associados à litigância vis-à-vis o interesse social da Rossi no caso*

37. Por fim, tendo em vista o estado atual das teses jurídicas, dados financeiros e informações pertinentes que foram efetivamente cotejados, a propositura de uma ação de responsabilidade nos termos como veiculado na Proposta da Administração da Companhia mostra-se particularmente frágil e com alto potencial de gastos financeiros, além do risco de pagamento de verbas sucumbenciais, tornando-a não somente desalinhada com os interesses sociais da Rossi, mas também prejudicial à Companhia.

38. A medida mais cautelosa – e alinhada com os interesses sociais da Rossi, que atualmente encontra-se em processo de Recuperação Judicial – é aquela que realiza um efetivo e exaustivo trabalho de investigação, com o franqueamento de dados e informações a todos os envolvidos para que sejam sanadas quaisquer eventuais dúvidas, sem a necessidade de arcar com custos inerentes à propositura de medidas judiciais/arbitrais, assim como com riscos inerentes ao insucesso da demanda ora aventada.

39. À vista do exposto, com base exclusivamente nas informações constantes do Relatório Técnico elaborado pela Tendências Consultoria Econômica e dos demais documentos que instruem a proposta da Administração, entende-se que não estão presentes os pressupostos fáticos, jurídicos e probatórios mínimos que autorizem a propositura da ação de responsabilidade civil ora submetida à deliberação assemblear.

40. Nesse sentido, e conforme destacado no Processo Administrativo Sancionador CVM nº 19957.008172/2021-93<sup>11</sup>, a propositura de uma ação de responsabilidade sem (ou com baixa) plausibilidade fática e/ou jurídica é fato dissociado ao interesse social de uma companhia. Tal circunstância faz que o voto mais alinhado ao interesse social da Rossi seja aquele pela **rejeição** dos itens I, II, III da Ordem do Dia.

---

<sup>11</sup> BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. Processo Administrativo Sancionador CVM nº 19957.008172/2021-93, Rel. Dir. Alexandre Costa Rangel, j. em 05/09/2023.

## II. CONCLUSÃO

41. A propositura de uma demanda frágil levará a Rossi a, não somente não receber indenização, incorrer em custos diretos com advogados e árbitros, custos de oportunidade dos funcionários que lidarão com a eventual demanda arbitral, e evidentemente, a condenação em sucumbência no insucesso da demanda.

São Paulo, 07 de abril de 2025

*João Paulo Cuppoloni*      *Luciana Rossi*

---

**APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA.  
RCR SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA  
LUCIANA ROSSI CUPPOLONI**

**ANEXO II**  
**RELATÓRIO TÉCNICO EMITIDO PELA TENDÊNCIAS CONSULTORIA**

**RELATÓRIO CONTRAPOSTO  
ÀS ALEGAÇÕES DA ROSSI  
CONTRA OS EX-  
ADMINISTRADORES DA  
COMPANHIA**

**Abril de 2025**

## INFORMAÇÕES IMPORTANTES

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni (“João Paulo”), Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues (“Renata Rossi”) e Fernando Miziara de Mattos Cunha (“Fernando Miziara”), tratados em conjunto como “Contratantes”, “Acusados” ou “Administradores”, atuaram na administração da Rossi Residencial S/A (“Rossi”, “Empresa”, “Companhia”) do segmento de incorporação imobiliária.

A *Tendências Consultoria* (“*Tendências*”) foi contratada pelos ex-Administradores para elaborar este *Fact-finding Report*<sup>1</sup> de natureza limitada sobre questões econômico-financeiras, contábeis e factuais (“Relatório Técnico” ou “Relatório”).

As informações utilizadas para a elaboração deste Relatório Técnico contêm dados provenientes de relatórios gerenciais, bases de dados e documentos preparados pelos Contratante, seus advogados ou demais consultores por ela contratados. Outras informações públicas também foram utilizadas e estão devidamente identificadas ao longo do texto.

A *Tendências* sempre emprega os seus melhores esforços na coleta dos dados, visando a que sejam os mais atualizados, corretos e precisos, além de prezar pela isenção nas opiniões e conclusões apresentadas nos pareceres. A elaboração deste documento não incluiu a verificação independente de dados e informações fornecidos pelos Contratantes ou dos dados públicos utilizados.

A *Tendências* não possui qualquer vínculo de natureza econômica com o resultado da Assembleia Geral Extraordinária (a ser realizada em 09 de abril de 2025) neste caso, apresentando tão somente um trabalho técnico de caráter isento e imparcial.

Ainda que as análises e avaliações econômico-financeiras fornecidas pela *Tendências* como parte integrante deste Relatório possam ser baseadas, em certa medida, em projeções futuras, este documento não é indicativo, de nenhuma forma e em nenhum nível, de resultados futuros reais, os quais poderão ser materialmente diversos, para mais ou para menos, daqueles aqui apresentados.

---

<sup>1</sup> Um “*Fact-Finding Report*” (Relatório de Apuração de Fatos) no contexto de investigação forense é um documento técnico-científico que tem como objetivo documentar de forma sistemática, objetiva e imparcial os fatos, evidências e conclusões relacionados a uma investigação forense. Suas principais características são: (i) objetividade: apresenta fatos concretos baseados em evidências verificáveis, evitando especulações ou opiniões não fundamentadas; (ii) metodologia científica: documenta os métodos e técnicas forenses utilizados para coletar, preservar e analisar as evidências; (iii) cadeia de custódia: registra detalhadamente todo o percurso das evidências, desde sua descoberta até sua análise final, garantindo sua integridade e admissibilidade; (iv) documentação abrangente: inclui todos os elementos relevantes da investigação, como evidências físicas, digitais, depoimentos, fotografias e resultados de exames periciais; (v) cronologia: estabelece uma linha do tempo dos eventos investigados com base nas evidências analisadas; (vi) fundamentação técnica: apresenta conclusões baseadas em análises técnico-científicas das evidências coletadas e, (vii) transparência: explicita tanto os fatos confirmados quanto as limitações da investigação.

## RELATÓRIO CONTRAPOSTO ÀS ALEGAÇÕES DA ROSSI CONTRA OS EX-ADMINISTRADORES DA COMPANHIA

### ÍNDICE

<b>1. CONTEXTO .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS CONTRATANTES.....</b>	<b>10</b>
2.1 QUESITO 1 .....	11
2.2 QUESITO 2.....	34
2.3 QUESITO 3.....	37
2.4 QUESITO 4.....	40
2.5 QUESITO 5.....	46
<b>3. CONCLUSÕES.....</b>	<b>48</b>
<b>4. EQUIPE RESPONSÁVEL.....</b>	<b>52</b>

## RELATÓRIO CONTRAPOSTO ÀS ALEGAÇÕES DA ROSSI CONTRA OS EX-ADMINISTRADORES DA COMPANHIA

### 1. Contexto

Conforme as fls. 8 a 31 (e anexos às fls. 33 a 381) da Proposta da Administração para a Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”)<sup>2</sup> que seria realizada em 10 de março de 2025, a atual administração da Rossi solicita a aprovação para propositura de ação de responsabilidade civil contra os Acusados por supostas irregularidades praticadas durante a atuação como administradores da Companhia.

Na descrição, a atual administração da Rossi informa que, ao longo de 2024, surgiram divergências com os membros da administração da Companhia devido à falta de transparência relacionada a investimentos na ACRO Desenvolvimento Imobiliário (“ACRO”).

A Rossi, que detém 99,9% de participação na ACRO por meio de uma sociedade em conta de participação (“SCP”), teria enfrentado resistência dos Acusados para obter informações ou implementar mecanismos de fiscalização.

Em outubro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia destituiu os Acusados de seus cargos na Diretoria para investigar a gestão da Rossi.

Com base nas apurações internas da atual administração, as irregularidades identificadas foram:

#### 1. Remuneração acima do limite

- Pagamentos aos Acusados acima do limite global aprovado em Assembleia Geral Ordinária;
- Utilização de sociedades ou de pessoas relacionadas para ocultar a natureza remuneratória dos pagamentos;
- Pagamento de R\$ 8,192 milhões em 2022 aos Acusados ou pessoas a eles ligadas, em valor superior ao limite aprovado pela AGO.

#### 2. Transferência de imóveis

- Transferência de imóveis da Companhia sem contraprestação adequada;
- Transferências para familiares dos Acusados, alegadamente disfarçadas como “compra e venda” ou “dação em pagamento”;

---

<sup>2</sup> Conforme interações com os Contratantes, a referida AGE foi adiada para o dia 09 de abril de 2025.

- Declarações falsas em escrituras públicas relacionadas a pagamentos que alegadamente não foram realizados.

### **3. Transações com Partes Relacionadas**

- Contratação de empresas ligadas aos Acusados sem observância dos procedimentos de governança;
- Pagamentos de R\$ 6,729 milhões (entre 2018 e 2022) à N. de Mattos Cunha Junior Consultoria;
- Pagamentos de R\$ 4,133 milhões (de 2019 a 2021) à Adapta Ltda. para eventos que supostamente não ocorreram.

### **4. Violações estatutárias**

- Contratos assinados por apenas um diretor, violando o artigo 26 do Estatuto Social;
- Atuação dos Administradores em conflito de interesses, violando os artigos 154, 155 e 156 da Lei das S/A.

### **5. Alterações contratuais**

- Implementação de alterações contratuais que reduziram os direitos da Rossi na ACRO;
- Rescisão de acordo que permitia à Rossi converter sua participação na SCP em participação societária a qualquer momento;
- Restrição da possibilidade de alteração da sócia ostensiva, prejudicando o controle da Rossi sobre seus ativos;
- Ausência de aprovação do Conselho de Administração ou do Comitê Imobiliário para tais alterações contratuais.

### **6. Apropriação de bens e destruição de provas**

- Apropriação indevida de equipamentos eletrônicos da Companhia;
- Devolução tardia de *notebook* com disco rígido formatado;
- Recusa na devolução de *notebook* da Companhia.

A Rossi contratou a consultoria Kroll para “(...) *conduzir uma investigação corporativa focada na identificação de potenciais desvios patrimoniais cometidos pela antiga administração*”.

Em 19 de março de 2025, a Kroll emitiu o Relatório Preliminar de Investigação Forense (“Relatório Kroll”) com os resultados de suas apurações.

Em relação aos potenciais prejuízos identificados, a Proposta da Administração (datada de 19 de março de 2025) indica montante de cerca de R\$ 48,129 milhões, valor apurado pelo Relatório Kroll, conforme abaixo:

*“Mesmo diante de uma “ausência de registros com clara rastreabilidade na contabilidade da Rossi, em relação aos pagamentos efetuados aos sujeitos da investigação.” A Kroll conseguiu identificar que, “entre 2018 a 2024 há uma diferença de R\$ 48.129.251,12 entre os pagamentos efetuados [para os Acusados] e a base de registros contábeis.” (página 31).*

Sobre esse valor, não é apresentado nenhum tipo de resumo, tabela ou descritivo sobre o que comporia esse suposto prejuízo.

A Proposta da Administração também indica a potencial existência de outros prejuízos que não foram quantificados, sugerindo que o valor final pode ser superior ao já identificado, incluindo:

- Perdas decorrentes da alteração do arcabouço contratual com a ACRO;
- Potencial desvalorização dos ativos transferidos para a ACRO;
- Transferências de imóveis não completamente documentadas;
- Apropriação indevida de equipamentos e destruição de dados.

Quanto à Ação de Responsabilidade, a atual administração da Companhia propõe:

- Anulação das deliberações que aprovaram as contas dos exercícios de 2022 e 2023;
- Responsabilização dos Acusados por atos praticados desde 1º de janeiro de 2022;
- Reparação dos prejuízos causados à Companhia;
- Invalidação de negócios jurídicos celebrados com vício de representação;
- Acesso a documentos e contratos da ACRO para investigar eventuais irregularidades adicionais.

A atual administração recomenda aos acionistas a aprovação da propositura de ação de responsabilidade civil contra os Acusados, nos termos dos artigos 158 e 159 da Lei nº 6.404/76.

Em sua defesa, os Contratantes refutam as alegações da atual administração da Rossi e, para isso, solicitam análise: (i) das alegações acusatórias contidas na Proposta da Administração e no Relatório Kroll; e (ii) da documentação disponibilizada que dá suporte às contraposições dos Acusados.

Os Contratantes entendem que há divergência de informações entre competência e data de emissão das notas fiscais para o período de análise (2016-2024) que poderia distorcer os valores e as conclusões da atual administração da Rossi.

Ainda, alegam que houve por parte da atual administração da Rossi o equívoco em confundir os gastos com empresas utilizadas pelos Acusados para receber remuneração daquelas que realmente foram utilizadas para prestar serviços à Companhia.

Fernando Miziara, Renata Rossi e João Paulo informam que as empresas consideradas para o recebimento de remunerações são:

- Fernando Miziara: FM de Mattos Cunha ME (“FM de Matos”), FMMC Gestão Empresarial Ltda. (“FMMC”);
- João Paulo: Franco e Fontana Consultoria Ltda (“Franco e Fontana”);
- Renata Rossi: RCR Serviços de Economia EIRELI, RCR Serviços Administrativos Ltda. (“RCR”) e Pena Branca Consultoria
- Financeira Ltda. (“Pena Branca”). Em relação a empresa Pena Branca, ela passou a ser utilizada pela Renata Rossi para receber suas remunerações ou bonificações, a partir de 2023, em função dos bloqueios judiciais sofridos pela RCR, decorrente dos processos da Rossi.

As empresas listadas acima são as que devem ser consideradas para registro do pagamento de remunerações e bonificações. Além disso, por meio de autorização do Conselho de Administração, após cumpridas determinados condicionantes, as bonificações poderiam ser pagas por meio da dação de imóveis em pagamento, conforme as “Regras do Programa de Bônus Estratégico” da Companhia.

Já em relação a empresas de prestação e serviços, as empresas relacionadas a Fernando Miziara são ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda. (“Adapta”) e N. de Mattos Cunha Júnior (“N. de Mattos”), aquelas que, por sua natureza, devem ser registradas como prestadoras de serviços e não devem compor, de forma alguma, os registros relacionados a pagamento de remunerações.

Outra questão que traz preocupação aos Contratantes é que não foi devidamente especificado se os valores recebidos como remuneração, tanto na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll, são valores brutos ou

líquidos de tributos (visão contábil do custo total envolvido), o que também poderia distorcer as conclusões da Rossi.

Em relação às questões envolvendo a ACRO, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A (“Pompeia”) ajuizou ação cautelar pré-arbitral contra MCRF Empreendimentos e Participações Ltda (“MCRF”), Marcelo Cortes Remisio Figuinha (“Marcelo Figuinha”) e ACRO.

Como pedido principal, a Pompeia requereu a suspensão dos efeitos das alterações contratuais realizadas em 2024, alegando que essas modificações prejudicavam seus direitos de fiscalização e controle sobre a ACRO.

Em manifestação da Juíza de Direito, Dr(a). Larissa Gaspar Tunala (“Juíza Larissa Tunala”, datada de 28 de janeiro de 2025, o pedido de tutela de urgência foi rejeitado por considerar que: (i) as alterações contratuais teriam sido realizadas para proteger a ACRO da disputa societária em andamento na Rossi e não para prejudicar a Pompeia; (ii) não haveria perigo de dano imediato, pois as alterações foram implementadas há mais de seis meses sem demonstração de prejuízos concretos e; (iii) o contexto mais amplo sugere que as alterações visariam blindar a ACRO das disputas pelo controle da Companhia.

Ademais, os Contratantes informaram que, apesar de estarem à disposição da Rossi para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar), em nenhum momento foram solicitados a contribuir com a apuração interna realizada pela atual administração da Rossi.

Apesar de não ser exaustivo, o procedimento de inquirir os Acusados é uma boa prática no escopo de trabalho de apurações internas e investigações corporativas, especialmente considerando os cargos-chave ocupados anteriormente pelos Acusados).

Em adição, por conta do afastamento dos Contratantes de suas funções na Companhia, a documentação disponibilizada por eles é limitada àqueles controles gerenciais e/ou cópias de notas fiscais, cópias de contratos e aditivos.

Não foram disponibilizados na Proposta da Administração, tampouco no Relatório Kroll, os relatórios contábeis (razão, diário, conciliações bancárias, de fornecedores/prestadores de serviços e de itens relativos às remunerações sobre os assuntos sob apuração) para compor as análises deste Relatório Técnico.

Por fim, em função da “Ação de Responsabilidade Civil”, algumas das supostas irregularidades descritas na Proposta da Administração teriam sido prescritas:

*“(…) já está atingida pela prescrição de qualquer pretensão contra o Sr. Miziara ou a própria Adapta.”*

Nesse sentido, o escopo deste Relatório dará preferência à análise das alegações da Proposta da Administração e do Relatório Kroll a partir de janeiro de 2022.

## 2. Respostas aos quesitos dos Contratantes

Os quesitos formulados pelos Contratantes visam, por meio de análise documental, esclarecer pontos críticos da Proposta da Administração e, especificamente, requerem a indicação se:

- (i) teria havido a evidência material de fraudes que poderiam ter alterado de forma significativa os saldos das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia;
- (ii) na alegação de pagamentos realizados em benefício dos Acusados (a título de remuneração fixa e bonificação);
  - a. há suficiência documental que dê suporte às alegações;
  - b. de fato, os valores desembolsados superam os montantes autorizados pela AGO e;
  - c. sobre os pagamentos a título de prestação de serviços, há evidência de que eles não tenham sido prestados;
- (iii) foi identificada irregularidade ou vício nos processos de dação em pagamentos de determinados passivos (por exemplo, sem autorização do Conselho de Administração) e/ou houve a materialização de prejuízos para a Companhia nos referidos pagamentos;
- (iv) teria havido violação da Política com Parte Relacionada da Companhia no contrato celebrado entre a Companhia e a empresa N. de Mattos e,
- (v) alterações contratuais realizadas pelos Administradores em subsidiária da Companhia (Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A) teriam gerados prejuízos para Rossi.

As respostas aos quesitos foram baseadas na leitura da Proposta da Administração (e análise de seus anexos), do Relatório Kroll, da relação de documentos adicionais disponibilizados e das interações com os Contratantes.

## 2.1 Quesito 1

*Na Proposta da Administração, foram apresentadas evidências de fraude contábil das Demonstrações Financeiras da Rossi no período de 2022 a 2024? Foram apresentadas evidências de manipulação dos números das Demonstrações Financeiras dos referidos anos?*

### **Resposta Tendências:**

Negativa é a resposta.

Tendo como referência as Demonstrações Financeiras (“DFs”) da Companhia, a alegação que poderia ser considerada como evidência de “fraude contábil” que pudesse alterar as informações das DFs diz respeito ao valor das remunerações dos Acusados (João Paulo, Fernando Miziara e Renata Rossi).

A atual administração da Companhia alega que ocorreram, em favor dos Acusados: (i) pagamentos acima do limite global aprovado em AGO; (ii) a utilização de sociedades ou de pessoas relacionadas para ocultar a natureza remuneratória dos pagamentos e; (iii) pagamento em 2022 de R\$ 9,785 milhões (sendo R\$ 8,192 milhões em dinheiro e R\$ 1,593 milhões em imóveis para Jaqueline Catena) aos Acusados ou pessoas a eles ligadas, superior ao limite aprovado pela AGO.

Especificamente, os Contratantes informaram que:

- Há erro de interpretação dos valores apontados na Proposta da Administração, principalmente quanto à competência dos pagamentos e à consequente alocação nos anos corretos;
- As empresas ligadas aos Acusados, incluindo aquelas identificadas como partes relacionadas, foram utilizadas para:
  - recebimento de remuneração ou bonificação por meio da emissão de notas fiscais;
  - prestação de serviços específicos para a Companhia (N. de Mattos e Adapta) e, de forma equivocada, isso foi considerado como remuneração na Proposta da Administração;
- Em relação a Renata Rossi e João Paulo, houve reembolsos a título de indenidade (indenizações). Assim, de forma equivocada, isso foi considerado como remuneração na Proposta da Administração;
- Em relação a Renata Rossi, os recebimentos compreendidos entre 2016 e 2022 foram alocados na rubrica contábil “Despesas Administrativas”, pois, apesar de ocupar o cargo de conselheira (Administradora da Companhia), sua remuneração era originada da função de Diretora Operacional (cargo não estatutário). Portanto, a remuneração do período compreendido entre 2016 e 2022, no valor total de R\$ 6,696 milhões, não

poderia ser alocada ao “Valor Global Aprovado AGO”. Renata Rossi assumiria, apenas em 2023, a Vice-Presidência de Operações (cargo estatutário), conforme a Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 21 de dezembro de 2022.

- Em relação à bonificação, toma-se como exemplo a Ata de Reunião do Conselho de Administração (datada de 21 de dezembro de 2022) que, em sua seção “3. Bônus Estratégico 2022/2023”, aprovou “O programa de Bônus Estratégico tem como objetivo principal a aprovação do Plano de reestruturação do passivo da companhia, com metas de geração de caixa, liberação de ativos, renegociação do passivo fiscal e aprovação do Plano de RJ”, cujas regras são as que seguem:

**Figura 1. Regras do programa de Bônus Estratégico 2022/2023**

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ O valor do Bônus será um % sobre o resultado gerado de cada indicador;</li><li>▪ O valor apurado com a reestruturação do passivo da Companhia, será pago após aprovação do plano de recuperação judicial e poderá ser realizado em dinheiro, <b>dação de imóveis</b> ou opção de ações;</li><li>▪ O recebimento do bônus será realizado em até 24 meses subsequentes a aprovação da RJ, sendo 40% na aprovação do Plano, 30% após 1 ano e 30% após 2 anos.</li><li>▪ Haverá incentivo para que a diluição dos acionistas atuais fique abaixo de 20%;</li><li>▪ <b>Colaboradores que solicitarem desligamento ou desligados pela empresa antes da aprovação do Plano de RJ não terão direito ao recebimento de quaisquer valores.</b></li></ul>
--

Fonte: Ata de Reunião do Conselho de Administração de 21/12/2022.

Note que o 2º *bullet* da Figura 1 informa que, dentre as regras definidas para o programa estratégico, o bônus (após cumpridos alguns condicionantes) poderia ser realizado em dinheiro, **dação de imóveis** ou opções de ações.

Convém destacar que, com o afastamento das funções dos Administradores na Companhia, não foi obtido acesso a outros documentos e informações (incluindo relatórios contábeis) que pudessem esclarecer as alegações da Proposta da Administração.

Em relação à tabela encartada à fl. 12 da Proposta da Administração (abaixo replicada), os Administradores informaram que ela contém erros que tornam os valores diferentes daqueles do controle gerencial mantido pelos Contratantes.

**Figura 2. Pagamentos realizados aos Administradores**

Beneficiário / Ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
<b>Remuneração Global AGO</b>	5.687.482,11	6.051.819,64	4.701.051,00	6.605.084,06	6.407.168,24	9.498.283,20	7.587.209,45	10.824.798,32	7.151.071,04	64.513.967,00
<b>Realizado por Beneficiário/Ano</b>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
<b>Fernando Mizlira ("FM")</b>										
FM de Matos (do próprio Mizlira)	521.796,99	574.464,00	2.380.323,00	874.404,00	2.906.305,00	2.492.817,00	1.729.821,00	695.734,00	2.574.516,36	
FM/MC Gestão (do próprio Mizlira)	183.007,49	61.002,50	1.440.597,50	2.131.136,86	0,00	667.117,70	667.117,70	0,00	0,00	
Ri de Matos (do pai do Mizlira)	0,00	0,00	0,00	665.681,25	2.825.989,56	978.778,52	2.255.587,43	0,00	0,00	
Adaptia (cônjuge do Mizlira)	0,00	0,00	0,00	3.590.009,00	65.000,00	568.000,00	0,00	0,00	0,00	
PF	32.578,42	7.387,19	3.446,04	4.424,73	13.190,28	169.297,22	158.795,68	278.933,50	155.899,48	Total Mizlira
Imóveis							1.593.232,24		658.000,00	
Subtotal	737.382,90	642.793,69	3.824.366,54	7.178.646,83	5.810.483,94	4.867.010,44	6.484.534,05	974.667,50	3.388.409,85	33.828.295,74
							<b>TOTAL FM</b>			
										33.828.295,74
<b>Renata Rossi ("RR")</b>										
RCR (da própria Renata)	525.967,88	609.572,14	804.258,68	824.085,16	978.487,00	1.119.937,85	1.291.785,67	50.354,28	216.385,22	
Penia Branca (do cônjuge do Renato)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.438.657,49	1.297.601,58	
Onix (das filhas de Renata)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.418,05	
PF	1.297,47	0,00	393,71	147.522,40	334.486,51	1.975,78	56.017,01	106.196,00	147.448,20	Total Renata
Imóveis								1.595.207,77	921.761,69	
Subtotal	527.265,35	609.572,14	804.652,39	971.607,56	1.312.893,51	1.121.913,64	1.347.802,68	2.586.614,74	2.586.614,74	10.877.529,78
							<b>TOTAL RR</b>			10.877.529,78
<b>João Paulo ("JP")</b>										
Franco e Fontana (do próprio João Paulo)	0,00	639.224,00	702.136,71	2.334.617,63	1.769.811,76	1.917.136,68	1.784.321,23	51.617,50	522.746,34	
PF	0,00	23.184,25	2.823,81	203.506,97	124.561,33	199.972,22	248.230,63	207.644,38	0,00	Total João Paulo
Subtotal	0,00	662.408,25	704.960,52	2.538.124,60	1.894.373,29	2.117.108,90	2.032.551,86	259.261,88	522.746,34	10.731.545,64
							<b>TOTAL JP</b>			10.731.545,64
<b>TOTAL GERAL POR ANO</b>	1.264.648,25	1.914.784,08	5.333.979,45	10.688.378,99	9.017.750,74	8.106.032,98	9.784.888,59	2.829.137,15	6.497.770,93	55.437.371,16
Valor AGO - Valores Identificados	4.422.833,86	4.137.035,56	632.928,45	4.883.294,93	2.610.582,50	1.392.250,22	2.197.679,14	7.995.661,17	653.300,11	

\* Com relação às linhas "Imóveis", foram indicados os valores "atribuídos" aos imóveis nas transações, que, em alguns casos, são de fato recebimentos de valores pela Companhia ou com prévia transferência de recursos da Companhia para o beneficiário que, posteriormente, usa os mesmos recursos para comprar o imóvel.

Fonte: Proposta da Administração.

Com relação a "Remuneração Global AGO", se comparada à disponível nos Formulários de Referência ("FR")<sup>3</sup> dos respectivos anos disponíveis no site da Companhia, são apresentadas diferenças relacionadas aos anos de 2016 a 2018 (para os demais anos, os valores coincidem) no valor total de R\$ 665 mil inferior aos apresentados na Proposta da Administração. A tabela a seguir demonstra essa situação.

**Tabela 1. Remunerações - Proposta da Administração e FRs (em R\$)**

Ano	Proposta da Administração (A)	Formulários de Referência (B)	Diferença (C) = (B) - (A)
2016	5.687.482,11	5.934.982,11	247.500,00
2017	6.051.819,64	6.157.484,32	105.664,68
2018	4.701.051,00	5.012.652,18	311.601,18
2019	6.605.084,06	6.605.084,06	-
2020	6.407.168,24	6.407.168,24	-
2021	9.498.283,20	9.498.283,20	-
2022	7.587.209,45	7.587.209,45	-
2023	10.824.798,32	10.824.798,32	-
2024	7.151.071,04	7.151.071,04	-
<b>Total</b>	<b>64.513.967,06</b>	<b>65.178.732,91</b>	<b>664.765,86</b>

Fonte: Proposta da Administração e FR. Elaboração: Tendências.

Com base na tabela anterior, consideram-se os valores aprovados pelas AGOs aqueles relativos aos respectivos FRs obtidos do site da Rossi.

Em termos globais de remuneração em relação aos valores aprovados, considerando as três referências disponibilizadas (Proposta da Administração,

<sup>3</sup> Os FRs dos anos de 2016 a 2024 foram obtidos a partir de consulta ao site: <https://ri.rossiresidencial.com.br/informacoes-financeiras/documentos-entregues-a-cvm/>

Relatório Kroll e Controle Gerencial dos Contratantes – “Controle Gerencial” ou “CGC”), os valores aprovados versus aqueles pagos a título de remuneração, entre 2016 e 2024, apresentaram **superávit**, com valores variados conforme a referência comparativa.

As tabelas a seguir, referentes aos valores apresentados na Proposta da Administração (tabela 2) e no Relatório Kroll (tabela 3), ilustram os cenários de maneira a apresentar um resumo dos efeitos dos equívocos identificados e os ajustes propostos pelos Contratantes (tabela 4) para corrigir os equívocos cometidos pelas apurações da Rossi e da Kroll, relacionados:

- (i) à inclusão de gastos com empresas prestadoras de serviços que não poderiam ser classificadas como remuneração e bonificação;
- (ii) à falta de compreensão quanto a questões de competência em determinados lançamentos;
- (iii) à desconsideração e/ou desconhecimento sobre o reembolso de indenizações atribuídas aos Contratantes que não poderiam ser classificadas como remuneração.

**Tabela 2. Remunerações – Proposta da Administração e AGO (em R\$)**

Ano	Aprovado AGO - FRs (A)	Proposta da Administração	
		Realizado (B)	Superavit / Déficit (C) = (A) – (B)
2016	5.934.982	1.264.648	4.670.334
2017	6.157.484	1.914.784	4.242.700
2018	5.012.652	5.333.979	-321.327
2019	6.605.084	10.688.379	-4.083.295
2020	6.407.168	9.017.751	-2.610.583
2021	9.498.283	8.106.033	1.392.250
2022	7.587.209	9.784.889	-2.197.679
2023	10.824.798	2.829.137	7.995.661
2024	7.151.071	6.497.771	653.300
<b>Total</b>	<b>65.178.733</b>	<b>55.437.371</b>	<b>9.741.362</b>

Fonte: Proposta da Administração e FRs. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que, mesmo mantendo os equívocos mencionados anteriormente, no cômputo geral, houve um *superávit* de pouco mais de R\$ 9,741 milhões a título de remuneração entre os anos de 2016 e 2024.

Observa-se também *déficits* pontuais nos anos de 2018 a 2020 e em 2022, insuficientes para gerar um *déficit* global para o período sob análise.

Já em relação aos valores apresentados pelo Relatório Kroll, tem-se o seguinte cenário:

**Tabela 3. Remunerações – Relatório Kroll e FRs (em R\$)**

Ano	Aprovado AGO - FRs (A)	Relatório Kroll	
		Realizado (B)	Superávit / Déficit (C) = (A) – (B)
2016	5.934.982	1.378.836	4.556.146
2017	6.157.484	2.081.497	2.161.204
2018	5.012.652	5.501.885	-489.233
2019	6.605.084	10.724.006	-4.118.922
2020	6.407.168	9.017.751	-2.610.583
2021	9.498.283	8.613.857	884.426
2022	7.587.209	8.262.644	-675.434
2023	10.824.798	2.880.333	7.944.465
2024	7.151.071	4.909.564	2.241.507
<b>Total</b>	<b>65.178.733</b>	<b>53.370.374</b>	<b>9.893.575</b>

Fonte: Relatório Kroll e FRs. Elaboração: Tendências.

Nota-se que a Kroll, mesmo ao manter os equívocos constantes da análise da Proposta da Administração, no cômputo geral, também traz resultados que, em termos globais, levam a um *superávit* de R\$ 9,893 milhões a título de remuneração entre os anos de 2016 e 2024.

Observa-se também *déficits* pontuais nos anos de 2018 a 2020 e em 2022, insuficientes para gerar um *déficit* global para o período sob análise.

Adicionalmente, com a inclusão dos valores dos imóveis, no montante total de R\$ 3,070 milhões, conforme rastreamento patrimonial do Relatório da Kroll – para os anos de 2022 (de R\$ 1,593 milhões) e 2024 (de R\$ 1,476 milhões) – ainda assim, haveria um *superávit* de R\$ 6,824 milhões.

Levando em consideração as correções quanto à exclusão:

- (i) das remunerações de Renata Rossi do período compreendido entre 2016 e 2022 (período em que não era remunerada pelo cargo de Conselheira da Companhia);
- (ii) das remunerações de Fernando Miziara e dos pagamentos relativos aos prestadores de serviços Adapta e N. de Mattos,
- (iii) das remunerações de Renata Rossi e João Paulo, dos pagamentos relativos ao reembolso a título de indenidade (indenizações);

E a inclusão das remunerações:

- (iv) ao Diretor Estatutário Renato Gamboa, do período de 2016 a 2018;
- (v) ao Diretor Estatutário Rodrigo Martins, do período de 2016 a 2017;
- (vi) atribuídas ao Conselho de Administração, do período de 2016 a 2024;
- (vii) atribuídas ao Conselho Fiscal, do período de 2016 a 2024.

A tabela preparada pelos Contratantes com as inclusões e exclusões descritas anteriormente e com os ajustes quanto à competência de determinados eventos, apresenta o seguinte cenário.

**Tabela 4. Remunerações – Controle Gerencial dos Contratantes e FRs (em R\$)**

Ano	Aprovado AGO - FRs (A)	Relatório Kroll	
		Realizado (B)	Superávit / Déficit (C) = (A) – (B)
2016	5.934.982	4.491.810	1.443.172
2017	6.157.484	6.178.866	-21.382
2018	5.012.652	5.062.122	-49.470
2019	6.605.084	6.845.777	-240.693
2020	6.407.168	6.258.982	148.186
2021	9.498.283	6.712.529	2.785.754
2022	7.587.209	6.084.200	1.503.010
2023	10.824.798	4.404.833	6.419.965
2024	7.151.071	6.841.792	309.279
<b>Total</b>	<b>65.178.733</b>	<b>52.880.911</b>	<b>12.297.822</b>

Fonte: Controle Gerencial dos Contratantes e FRs. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que, após os ajustes, no cômputo geral, há um *superávit* de R\$ 12,297 milhões a título de remuneração ou bonificação entre os anos de 2016 e 2024. Nota-se que ocorreram pequenas extrapolações (valores imateriais) nos limites aprovados pelas AGOs nos anos de 2017, 2018 e 2019. De qualquer forma, é preciso considerar que, no ano de 2016, houve a apresentação de um superávit de R\$ 1,443 milhão, o que, em tese, “cobriria” com certa “folga” esses (03) déficits, com uma sobra de R\$ 1,131 milhão.

Para melhor compreensão dos ajustes propostos pelos Contratantes, é necessário analisar cada um dos valores atribuídos, de forma equivocada, aos Administradores (em relação à Proposta da Administração e ao Relatório Kroll) com suas respectivas justificativas.

- **Remunerações**

Os valores das remunerações atribuídas a Fernando Miziara, João Paulo e Renata Rossi serão analisados à luz das informações contidas: (i) no Relatório Kroll; (ii) na Proposta da Administração; e (iii) no Controle Gerencial dos Contratantes.

Nota-se, de antemão, que nem o Relatório Kroll nem a Proposta da Administração trazem qualquer informação sobre em quais contas contábeis os referidos valores foram registrados, limitando, dessa forma, as análises das naturezas dos valores pagos e dos lançamentos adequados nos livros contábeis da Companhia.

Não obstante, não há nenhuma alegação de que os pagamentos das remunerações e bonificações não foram registrados na contabilidade da Companhia. Dessa forma, infere-se que todos os pagamentos identificados estão registrados na contabilidade da Rossi.

- **Fernando Miziara**

Nesta subseção, serão descritas as remunerações e bonificações recebidas por Fernando Miziara entre os anos de 2016 e 2024.

Conforme esclarecido pelos Contratantes, essas remunerações foram recebidas por meio das empresas FM de Mattos e FMMC Gestão.

Por outro lado, a Proposta da Administração e o Relatório Kroll consideram as empresas N. de Mattos e Adapta como receptoras dessas remunerações. Isso é incorreto, pois, devido à natureza dos serviços prestados por elas, os valores pagos não podem ser classificados como remuneração ou bonificação.

- **2016**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2016, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 5. Remunerações Fernando Miziara – 2016 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações complementares	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
2	2016	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	32.578	32.578	478.670
3	2016	FM de Mattos Cunha ME	Empresa de Fernando Miziara	521.797	521.797	436.795
4	2016	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa de Fernando Miziara	246.701	183.007	-
<b>Subtotal</b>				<b>801.076</b>	<b>737.383</b>	<b>1.202.895</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu valor maior do que o apontado tanto pela Proposta da Administração (R\$ 466 mil) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 402 mil).

Especificamente, as diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, já que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 32,6 mil, enquanto no CGC o valor atribuído é de R\$ 478,7 mil.
- **FM de Mattos**, para quem a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 521,8 mil, enquanto no CGC o valor atribuído foi de R\$ 436,8 mil.
- **FMNC**, para quem a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 183,0 mil e R\$ 246,7 mil (respectivamente), enquanto no CGC o valor atribuído foi zero.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da

definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2017**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2017, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 6. Remunerações Fernando Miziara – 2017 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
5	2017	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	7.387	7.387	350.666
6	2017	FM de Mattos Cunha ME	Empresado Fernando Miziara	622.271	574.404	574.404
7	2017	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresado Fernando Miziara	61.003	61.003	1.600.000
<b>Subtotal</b>				<b>690.661</b>	<b>642.794</b>	<b>2.525.070</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu, efetivamente, **valores a maior** (R\$ 2,525 milhões) do que aqueles apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 642,8 mil) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 690,7 mil).

Especificamente, as diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 7,4 mil, enquanto no CGC, o valor atribuído foi de R\$ 350,7 mil.
- **FM de Mattos:** a Proposta da Administração e o CGC apresentam o mesmo valor: R\$ 574,4 mil. Todavia, o Relatório Kroll apresenta o valor de R\$ 622,3 mil.
- **FMNC** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 61,0 mil enquanto no CGC, o valor atribuído foi de R\$ 1,600 milhão.

Conforme esclarecimentos prestados pelos Contratantes, nesse caso, há um problema de alocação e disponibilidade de caixa.

Isso pode ter ocorrido porque, apesar de as Notas Fiscais dos pagamentos das bonificações em favor da FMNC terem sido emitidas em 2018, pelo regime de competência, esses pagamentos deveriam ser considerados para o ano de 2017, pois havia verba autorizada pela AGO para tal pagamento.

Não faria sentido ter, no ano anterior, a sobra de uma verba autorizada pela AGO e deixar de realizá-la na medida em que seriam valores efetivamente devidos (para Fernando Miziara) e havia sido identificada disponibilidade de caixa para esse fim apenas em 2018.

Isso foi realizado dessa forma, a fim de não comprometer a disponibilidade de caixa da Companhia para outras obrigações.

Essas discrepâncias observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos juntos aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis ; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos) e; (iv) benefícios e encargos sobre o pró labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração

○ **2018**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2018, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 7. Remunerações Fernando Miziara – 2018 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
8	2018	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	3.224	3.446	360.130
9	2018	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	222		
10	2018	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	438.000	2.380.323	2.424.740
11	2018	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	95.734		
12	2018	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	2.006.589		
13	2018	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa do Fernando Miziara	61.003	1.440.598	-
14	2018	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa do Fernando Miziara	1.379.595		
<b>Subtotal</b>				<b>3.984.367</b>	<b>3.824.367</b>	<b>2.787.870</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu um valor menor do que aqueles apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 1,037 milhão) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 1,195 milhão).

Especificamente, as diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, na qual a Proposta da Administração e Relatório Kroll atribuem um valor de pouco mais de 3 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 360 mil.
- **FM de Mattos**, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 2,830 milhões e R\$ 2,540 milhões (respectivamente), enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 2,425 milhões.
- **FMNC** apresenta uma distorção elevada, onde a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 1,441 milhão, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi zero. Conforme esclarecimentos prestados pelos Contratantes, nesse caso, há um

problema de alocação. Segundo a explicação de 2017, os pagamentos atribuídos à FMNC foram alocados, pelo regime de competência, para o ano de 2017, o que resultou no valor dessa diferença identificada.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2019**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2019, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 8. Remunerações Fernando Miziara – 2019 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
15	2019	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa de Jaqueline Catena esposa do Fernando	895.000	3.500.000	-
16	2019	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa de Jaqueline Catena esposa do Fernando Miziara	2.605.000		
17	2019	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	1.409	4.425	364.230
18	2019	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	3.016		
19	2019	FM de Mattos Cunha ME	Empresa de Fernando Miziara	47.867	874.404	874.404
20	2019	FM de Mattos Cunha ME	Empresa de Fernando Miziara	826.537		
21	2019	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa de Fernando Miziara	2.131.137	2.131.137	2.000.000
22	2019	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa de Nestor de Mattos Cunha Junior - pai de Fernando Miziara	222.894	668.681	-
23	2019	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa de Nestor de Mattos Cunha Junior - pai de Fernando Miziara	445.788		
<b>Subtotal</b>				<b>7.178.647</b>	<b>7.178.647</b>	<b>3.238.634</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, há uma diferença relevante de valores para o ano de 2019 entre o que foi apurado na Proposta da Administração e no Relatório Kroll quando comparados ao que foi apurado no CGC. Essa diferença é de R\$ 3,940 milhões.

Isso ocorre, principalmente, em relação aos seguintes equívocos cometidos.

Em relação aos pagamentos à Adapta e à N. de Mattos, essas empresas são prestadoras de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não

podem ser considerados remuneração nos moldes que a Proposta da Administração busca atribuir.

Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos na Proposta da Administração quanto os do Relatório Kroll devem ser desconsiderados da rubrica “Remunerações/Bonificações”.

Ao corrigir essas distorções, as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2019 são ajustadas (a menor) em R\$ 4,169 milhões.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e Relatório Kroll atribuem um valor de pouco mais de 4 mil enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 364 mil.
- **FMNC** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e Relatório Kroll atribuem um valor R\$ 2,131 milhões enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 2,000 milhões.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

Em relação aos pagamentos para a **FM de Mattos**, a Proposta da Administração e Relatório Kroll e o CGC coincidiram em suas apurações e atribuíram um valor de R\$ 874 mil.

○ **2020**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2020, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 9. Remunerações Fernando Miziara – 2020 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
24	2020	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa da Jaqueline Catena esposa do Fernando Miziara	65.000	65.000	-
25	2020	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	11.728	13.190	284.768
26	2020	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	1.462		
27	2020	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	2.906.305	2.906.305	2.907.737
28	2020	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa do Nestor de Mattos Cunha Junior pai do Fernando Miziara	2.825.989	2.825.989	-
<b>Subtotal</b>				<b>5.810.484</b>	<b>5.810.484</b>	<b>3.192.505</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, há uma diferença relevante de valores para o ano de 2020 entre o que foi apurado tanto na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll, quando comparados ao que foi apurado no CGC. Essa diferença foi superior a R\$ 2,618 milhões.

Isso ocorre, principalmente, em relação aos seguintes equívocos cometidos.

Em relação aos pagamentos à Adapta e à N. de Mattos, essas empresas são prestadoras de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não podem ser considerados como remuneração nos moldes que a Proposta da Administração tenta atribuir.

Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll deveriam ser desconsiderados da rubrica “Remunerações”.

Ao corrigir essas distorções, as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2020 são ajustadas (a menor) em R\$ 2,890 milhões.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de pouco mais de 13 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 285 mil.
- **FM de Mattos** apresenta uma diferença imaterial, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 2,906 milhões, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 2,907 milhões.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2021**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2021, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 10. Remunerações Fernando Miziara – 2021 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
29	2021	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa da Jaqueline Catena esposa do Fernando Miziara	568.000	568.000	-
30	2021	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	2.557		
31	2021	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	11.250	160.297	344.001
32	2021	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	151.072		
33	2021	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	2.492.817	2.492.817	2.519.032
34	2021	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Fernando Miziara de Mattos Cunha	667.118	667.118	355.417
35	2021	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa do Nestor de Mattos Cunha Junior pai do Fernando Miziara	978.779	978.779	-
<b>Subtotal</b>				<b>4.871.591</b>	<b>4.867.010</b>	<b>3.218.450</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu um valor menor do que os apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 1,649 milhão) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 1,653 milhão).

Isso ocorre, principalmente, em relação aos seguintes equívocos cometidos.

Em relação aos pagamentos à Adapta e à N. de Mattos, essas empresas são prestadoras de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não podem ser considerados como remuneração nos moldes que a Proposta da Administração tenta atribuir.

Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll deveriam ser desconsiderados da rubrica “Remunerações”.

Ao corrigir essas distorções, as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2021 são ajustadas (a menor) em R\$ 1,547 milhão.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 160 mil e R\$ 165 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 344 mil.
- **FM de Mattos**, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 2,493 milhões, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 2,519 milhões.
- **FMNC** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 667 mil, enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 355 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2022**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2022, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 11. Remunerações Fernando Miziara – 2022 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
36	2022	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	4.518		
37	2022	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	9.725	158.796	364.710
38	2022	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	152.900		
39	2022	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	1.538.353		
40	2022	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	47.867	1.729.821	1.729.821
41	2022	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	143.601		
42	2022	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Fernando Miziara de Mattos Cunha	667.118	667.118	710.833
43	2022	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa do Nestor de Mattos Cunha Junior pai do Fernando Miziara	2.255.567	2.255.567	
44	2022	Imóveis	- Rossi Reviva - apto 64 (escritura 20jan22) - Vila Nova Sabará - apto 44 (Acro) - Vila Nova Sabará - apto 54 (Acro)		1.593.232	
<b>Subtotal</b>				<b>4.819.650</b>	<b>6.404.534</b>	<b>2.805.364</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu um valor menor do que aqueles apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 3,599 milhões) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 2,014 milhões).

As principais diferenças identificadas dizem respeito às remunerações e bonificações das linhas:

- “43 – N. de Mattos” para quem consta um lançamento de R\$ 2,256 milhões. Essa empresa é uma prestadora de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não podem ser considerados como

remuneração nos moldes que a Proposta da Administração tenta atribuir. Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos tanto na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll deveriam ser desconsiderados da rubrica “Remunerações”.

- “44 - Imóveis”, para a qual consta um lançamento de R\$ 1,593 milhão. Essa linha está “zerada” tanto no Relatório Kroll quanto no CGC. Os Contratantes entendem que esses imóveis não deveriam constar das remunerações e bonificações para Fernando Miziara, pois os imóveis: (i) Rossi Reviva (apartamento 64) e Vila Nova Sabará (apartamentos 44 e 54) se referem às remunerações e bonificações relacionadas a empresa ACRO. Dessa forma, os Contratantes entendem que não deveriam ser considerados para as remunerações e bonificações envolvendo a Rossi.

Ao corrigir apenas essas distorções (Imóveis e N. de Mattos), as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2021 são ajustadas (a menor) em R\$ 3,849 milhões na Proposta da Administração e em R\$ 2,556 milhões no Relatório Kroll.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 159 mil e R\$ 167 mil, enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 365 mil.
- **FMNC** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 667 mil, enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 711 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) de benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

Em relação aos pagamentos para a **FM de Mattos**, a Proposta da Administração, o Relatório Kroll e o CGC coincidiram em suas apurações e atribuíram um valor de R\$ 1,730 milhões.

- **2023**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2023, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 12. Remunerações Fernando Miziara – 2023 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
45	2023	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	107.100	278.934	353.809
46	2023	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	171.834		
47	2023	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	595.734	695.734	697.867
48	2023	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	50.000		
49	2023	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	100.000		
50	2023	Imóvel	Rua Helvétia			658.000
<b>Subtotal</b>				<b>1.024.668</b>	<b>974.668</b>	<b>1.709.676</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, a única diferença de valores relevante para o ano de 2023 diz respeito à inclusão, por parte dos Contratantes, do imóvel localizado à Rua Helvétia no valor de R\$ 658 mil registrado, de forma equivocada pela Proposta da Administração, no ano de 2024.

Por questões de competência, o correto seria considerar esse valor para o ano de 2023. No Relatório Kroll, essa rubrica sequer é considerada.

Ao corrigir apenas essa distorção, as remunerações atribuídas ao Fernando Miziara para o ano de 2023 são ajustadas (a maior) em R\$ 658 mil na Proposta da Administração e Relatório Kroll.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 279 mil, enquanto o CGC atribui um valor de R\$ 354 mil.
- **FM de Mattos** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 696 mil e R\$ 746 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 698 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas, mesmo que pequenas, podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2024**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2024, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

**Tabela 13. Remunerações Fernando Miziara – 2024 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
51	2024	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	19.498	155.899	268.479
52	2024	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	138.832		
53	2024	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	2.574.510	2.574.510	2.524.597
54	2024	Imóveis	Rua Helvétia		658.000	
<b>Subtotal</b>				<b>2.732.840</b>	<b>3.388.410</b>	<b>2.793.075</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, a única diferença de valores relevante para o ano de 2024 diz respeito à inclusão, de forma equivocada por parte da Proposta da Administração, do imóvel localizado à Rua Helvétia, no valor de R\$ 658 mil.

Considerando os esclarecimentos prestados pelos Contratantes, como se trata de uma transação ocorrida em 2023, esse lançamento, por questões de competência, deveria ser ajustado (conforme explicação dada para as remunerações de Fernando Miziara para o ano de 2023).

No Relatório Kroll, essa situação sequer é mencionada.

Ao corrigir apenas essa distorção, as remunerações atribuídas a Fernando Miziara para o ano de 2024 são ajustadas (a menor) em R\$ 658 mil na Proposta da Administração.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 279 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 354 mil.
- **FM de Mattos** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 696 mil e R\$ 746 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 698 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas, mesmo que pequenas, podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

Ademais, Fernando Miziara informou que, apesar de estar à disposição da Rossi e da equipe da consultoria Kroll para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar a ser disponibilizada em momento oportuno), em nenhum momento ele foi requisitado para contribuir com a apuração interna realizada pela atual administração da Rossi, que se apresenta

totalmente incapaz de entender a operação da Rossi, nem pelos trabalhos desenvolvidos pela Kroll.

- **João Paulo**

Para os anos de 2017 a 2024, tem-se as remunerações atribuídas a João Paulo.

**Tabela 14. Remunerações João Paulo – 2017-2024 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC	Acumulado			
							Kroll	Proposta	CGC	
55	2017	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	27.053	23.194	419.663				
56	2017	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	690.842	639.224	660.000				
<b>Subtotal</b>				<b>717.895</b>	<b>662.418</b>	<b>1.079.663</b>	<b>717.895</b>	<b>662.418</b>	<b>1.079.663</b>	
57	2018	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	2.824	2.824	439.189				
58	2018	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	103.235	702.137	660.000				
59	2018	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	602.948						
<b>Subtotal</b>				<b>709.007</b>	<b>704.961</b>	<b>1.099.189</b>	<b>1.426.902</b>	<b>1.367.379</b>	<b>2.178.852</b>	
60	2019	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	1.409	203.507	446.022				
61	2019	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	42.145						
62	2019	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	159.953						
63	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	55.984	2.334.618	2.410.000				
64	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	8.754						
65	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	4.377						
66	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	2.274.256						
<b>Subtotal</b>				<b>2.546.878</b>	<b>2.538.125</b>	<b>2.856.022</b>	<b>3.973.780</b>	<b>3.905.503</b>	<b>5.034.873</b>	
67	2020	Pessoa Física	Pessoa Física	122.895	124.562	355.751				
68	2020	Pessoa Física	Pessoa Física	1.666						
69	2020	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	1.769.812	1.769.812	1.826.667				
<b>Subtotal</b>				<b>1.894.373</b>	<b>1.894.373</b>	<b>2.182.417</b>	<b>5.868.153</b>	<b>5.799.877</b>	<b>7.217.291</b>	
70	2021	Pessoa Física	Pessoa Física	1.709	199.972	452.312				
71	2021	Pessoa Física	Pessoa Física	9.063						
72	2021	Pessoa Física	Pessoa Física	195.353						
73	2021	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	445.474	1.917.137	2.030.312				
74	2021	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	1.968.754						
<b>Subtotal</b>				<b>2.620.352</b>	<b>2.117.109</b>	<b>2.482.624</b>	<b>8.488.506</b>	<b>7.916.986</b>	<b>9.699.915</b>	
75	2022	Pessoa Física	Pessoa Física	5.511	248.231	457.433				
76	2022	Pessoa Física	Pessoa Física	37.247						

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC	Acumulado		
							Kroll	Proposta	CGC
77	2022	Pessoa Física	Pessoa Física	216.495					
78	2022	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	1.526.234	1.784.321	1.846.250			
79	2022	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	154.853					
80	2022	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	154.853					
<b>Subtotal</b>				<b>2.095.191</b>	<b>2.032.552</b>	<b>2.303.683</b>	<b>10.583.697</b>	<b>9.949.537</b>	<b>12.003.598</b>
81	2023	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	26.196	207.644	247.807			
82	2023	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	13.098					
83	2023	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	168.351					
84	2023	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	51.618	51.618				
<b>Subtotal</b>				<b>259.262</b>	<b>259.262</b>	<b>247.807</b>	<b>10.842.959</b>	<b>10.208.799</b>	<b>12.251.405</b>
85	2024	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	193.319	522.746	216.000			
86	2024	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	323.990					
<b>Subtotal</b>				<b>517.309</b>	<b>522.746</b>	<b>216.000</b>	<b>11.360.268</b>	<b>10.731.546</b>	<b>12.467.405</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, o Controle Gerencial dos Contratantes apresenta um valor total recebido de R\$ 12,467 milhões, maior, portanto, do que as outras duas referências, já que a Proposta da Administração apontou um valor de R\$ 10,732 milhões e o Relatório Kroll apresentou um montante total de R\$ 11,360 milhões.

Nota-se que, pelo CGC, João Paulo teria recebido o valor total de R\$ 12,467 milhões entre 2017 e 2024.

Outrossim, para o ano de 2024, há outra situação que merece destaque. Parte dos valores indicados tanto no Relatório da Kroll quanto na Proposta da Administração diz respeito ao reembolso de indenização relativa à Política de Indenidade de Beneficiários (“Política de Indenidade”), elaborada pela área de Gestão de Pessoas, aprovada em 22 de junho de 2023 pelo Conselho de Administração e ratificada em 26 de abril de 2024 pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“AGOE”)<sup>4</sup>.

Por meio da Política de Indenidade, foram celebrados contratos com cada executivo da Companhia (diretores estatutários, conselheiros, diretores operacionais e gerentes).

<sup>4</sup> AGOE da Rossi Residencial S.A. - Em Recuperação Judicial data de 26 de abril de 2024 – link abaixo, acessado em 06 de abril de 2025.

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numSequencia=752149&numVersao=1&numProtocolo=1227423&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1>

Nesse contexto, o valor correto da remuneração de João Paulo para o ano de 2024 é de R\$ 216,0 mil.

Na Proposta da Administração o valor atribuído a João Paulo como remuneração e bonificação totaliza R\$ 517,3 mil, enquanto no Relatório Kroll o montante é de R\$ 522,7 mil.

Os Contratantes entendem que as diferenças na remuneração e bonificação de João Paulo, atribuídas pela Administração da Companhia e pela Kroll em comparação ao Controle Gerencial, devem ser consideradas como reembolso de indenidade e não podem ser classificadas como remuneração.

De qualquer forma, entende-se que, para as diferenças identificadas, há a necessidade de apresentação dos detalhes dos registros contábeis, para que seja possível realizar uma conciliação dessas diferenças de valores.

Ademais, João Paulo informou que, apesar de estar à disposição da Rossi e da equipe da consultoria Kroll para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar a ser disponibilizada em momento oportuno), em nenhum momento ele foi requisitado para contribuir com a apuração interna realizada pela atual administração da Rossi nem pelos trabalhos desenvolvidos pela Kroll.

- **Renata Rossi**

Em relação à remuneração recebida por Renata Rossi, chama a atenção o fato de que ela somente passou a integrar a Diretoria Estatutária da Companhia no ano de 2023 e, portanto, a partir deste ano é que deveria ser computado na conta “Remuneração de Administradores”.

Antes disso, as remunerações eram recebidas e os registros desses valores eram contabilizados como “Despesas Administrativas”, a partir da emissão de notas fiscais pelas empresas RCR (até 2022) e Pena Branca (a partir de 2023). Essa alteração deve-se aos bloqueios judiciais sofridos pela RCR.

De maneira incompreensível, essa informação foi desconsiderada nos trabalhos de apuração interna da Rossi e no Relatório Kroll.

Ao analisar as tabelas de remunerações preparadas por ambas as entidades (e suas justificativas), observa-se que foram atribuídas remunerações a Renata Rossi como se ela exercesse cargo na Diretoria Estatutária da Companhia.

Com isso, tanto o Relatório Kroll, quanto a Proposta da Administração, indicaram que a remuneração de Renata Rossi, entre 2016 e 2022 teria sido de R\$ 6,841 milhões e R\$ 6,696 milhões, respectivamente.

No entanto, em função do *status* de Renata Rossi, esse valor deveria ser zero, uma vez que esses valores não devem compor a base de apuração de

remuneração para diretores e conselheiros (Administração e Fiscal) e, conseqüentemente, não devem ser informados no Formulário de Referência.

Apenas a partir de 2023, quando Renata Rossi passou a ocupar o cargo de Vice-Presidência de Operações (Diretoria Estatutária), conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 21 de dezembro de 2022, é que sua remuneração passou a integrar a base de apuração de remuneração para Diretores e Conselheiros.

○ **2023**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2023, tem-se as remunerações atribuídas a Renata Rossi:

**Tabela 15. Remunerações Renata Rossi – 2023 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
113	2023	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	Empresa do Vinicius Braga Rodrigues marido da Renata Rossi	1.118.180	1.438.657	1.256.092
114	2023	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	Empresa do Vinicius Braga Rodrigues marido da Renata Rossi	320.477		
115	2023	RCR Serviços Administrativos Ltda.	Empresa de Renata Rossi	50.354	50.354	
116	2023	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	2.392	106.196	58.674
117	2023	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	105.000		
118	2023	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	- Imóveis multi apart hotel – apto 501 e 405			197.120
<b>Subtotal</b>				<b>1.596.404</b>	<b>1.595.208</b>	<b>1.511.886</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, os recebimentos atribuídos a Renata Rossi somaram R\$ 1,596 milhão no Relatório Kroll e R\$ 1,595 milhão na Proposta da Administração.

No CGC, o valor total apurado foi de R\$ 1,512 milhão, dos quais R\$ 1,315 milhão foram recebidos em dinheiro e R\$ 197 mil em dação de imóveis, por meio da empresa Pena Branca.

A diferença nos valores recebidos em dinheiro pode ser atribuída (i) à falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) à definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); (iii) a valores de reembolso conforme a Política de Indenidade, que não deveriam compor o quadro de remuneração; e (iv) a benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

De qualquer forma, entende-se que, para as diferenças identificadas, há a necessidade de apresentar os detalhes dos registros contábeis para que seja possível realizar a conciliação dessas diferenças de valores.

○ **2024**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2024, tem-se as remunerações atribuídas a Renata Rossi:

**Tabela 16. Remunerações Renata Rossi – 2024 – Tabela comparativa (em R\$)**

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
119	2024	ONIX Gestão Imobiliária Ltda.	Empresados Filhos da Renata Rossi	3.418	3.418	
120	2024	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	Empresa do Vinicius Braga Rodrigues Marido da Renata Rossi	1.297.602	1.297.602	1.240.612
121	2024	RCR Serviços Administrativos Ltda.	Empresa de Renata Rossi	216.385	216.385	230.565
122	2024	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa física	21.149	147.448	88.337
123	2024	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa física	62.211		
124	2024	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa física	58.651		
125	2024	Imóveis			921.762	
126	2024	RCR	-Imóvel parque Alphaville Campinas			567.897
127	2024	RCR	-Imóvel Liberta Resort Life Jabotiana			772.185
<b>Subtotal</b>				<b>1.659.416</b>	<b>2.586.615</b>	<b>2.899.597</b>

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, os recebimentos atribuídos a Renata Rossi somaram R\$ 1,659 milhão no Relatório Kroll e R\$ 1,665 milhão na Proposta da Administração.

Na Proposta da Administração, é incluído o valor de R\$ 922 mil em dação de imóveis. No Relatório Kroll, isso não foi sequer mencionado.

No CGC, o valor total apurado foi de aproximadamente R\$ 1,559 milhão em dinheiro e R\$ 1,340 milhão em dação de imóveis, como parte do recebimento do bônus estratégico aprovado pelo Conselho de Administração.

A diferença nos valores recebidos em dinheiro pode ser atribuída (i) à falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entender o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) à definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); (iii) a valores de reembolso conforme a Política de Indenidade, que não deveriam compor o quadro de remuneração; e (iv) a benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

De qualquer forma, entende-se que, para as diferenças identificadas, há a necessidade de apresentação dos detalhes dos registros contábeis, para que seja possível realizar uma conciliação dessas diferenças de valores.

Ademais, Renata Rossi informou que, apesar de estar à disposição da Rossi e da equipe da consultoria Kroll para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar a ser disponibilizada em momento oportuno), em nenhum momento ela foi requisitada para contribuir com a apuração interna realizada pela atual Diretoria da Rossi nem pelos trabalhos desenvolvidos pela Kroll.

## 2.2 Quesito 2

*Especificamente em relação à alegação de que a remuneração fixa e a distribuição de bônus aos Acusados entre 2022 e 2024 ocorreu em valores superiores aos deliberados em Assembleia Geral da Companhia, pergunta-se:*

- (i.) *A Proposta da Administração provê lastro documental sobre tal alegação ou somente cálculos próprios, sem especificação das fontes dos dados?*

### **Resposta Tendências:**

Inicialmente, é preciso esclarecer que as análises deste Relatório Técnico se concentraram majoritariamente no período de 2022 a 2024.

Com base na leitura da Proposta da Administração, as diligências internas teriam

*“(…) identificado uma série de pagamentos realizados diretamente aos Acusados (ou sociedades por eles controladas) ou a terceiros a eles relacionados (familiares ou sociedades controladas por familiares dos Acusados), em montantes que extrapolam o limite global aprovado nas Assembleias Gerais Ordinárias da Companhia”.*

Para corroborar essas alegações, são apresentadas tabelas com os dados dos pagamentos realizados pela Companhia em benefício dos Administradores entre os anos de 2022 e 2024, trocas de e-mails mantidas entre eles, contratos e aditivos contratuais.

Levando em consideração a tabela apresentada na folha 12 da Proposta da Administração, foi identificado um gasto total de R\$ 19,112 milhões a título de remuneração e bonificação apenas para os Contratantes, enquanto o valor aprovado pelas AGOs foi de R\$ 25,563 milhões. Nesse caso, há uma “sobra” de R\$ 6,541 milhões.

Para o ano de 2022, a Proposta da Administração atribui uma extrapolação de cerca de R\$ 2,198 milhões. Entretanto, conforme descrito na resposta ao Quesito 1, houve equívocos que resultaram nessa diferença.

Os principais motivos dizem respeito à inclusão: (i) dos pagamentos à empresa N de Mattos, no valor de R\$ 2,266 milhões; e (ii) de três imóveis: apartamentos (a) 64 (Rossi Reviva) e, (b) 44 e 54 (Vila Sabará – ACRO).

A simples correção desses equívocos resulta na diminuição das remunerações e bonificações atribuídas pela Proposta da Administração e Relatório Kroll no montante de R\$ 3,849 milhões.

Por outro lado, levando em consideração as informações do CGC, constata-se o mesmo valor aprovado pelas AGOs (R\$ 25,563 milhões – 2022-2024) e um

gasto total de R\$ 17,330 milhões. Nesse caso, o valor da “sobra” alcança o montante de R\$ 8,232 milhões.

Conclui-se, portanto, que do ponto de vista dos valores aprovados pelas AGOs em relação aos valores dispendidos, não teria havido extrapolação dos limites autorizados para o período compreendido entre 2022 e 2024.

Ainda, o lastro documental (tabelas, e-mails sem contextualização, descrições enviesadas etc.) parece ser, até o momento, insuficiente para se alcançar qualquer conclusão consistente de que tenha havido fraude.

A documentação apresentada é limitada, já que não foi concedido ou disponibilizado acesso, por exemplo, aos detalhes dos registros contábeis da Companhia sobre esses eventos.

Para que a Companhia, seus administradores e acionistas possam avaliar com diligência e responsabilidade a procedência das acusações e adotar medidas propostas, seria necessária a realização de um estudo mais aprofundado, uma vez que a documentação apresentada traz indícios no sentido oposto ao da Proposta da Administração, ou seja, de que os Acusados receberam menos do que foi aprovado em AGO e que teriam atuado no melhor interesse da Companhia ao não comprometer o seu fluxo de caixa com o pagamento total autorizado das remunerações e bonificações pelas AGOs.

Eventualmente, ocorreram episódios de pagamento dessas remunerações e bonificações por meio da dação de imóveis, prática que beneficia o caixa da Companhia.

Caso documentação complementar seja disponibilizada, novas análises precisarão ser realizadas para confirmar ou não essa posição.

- (ii.) *Mesmo que não exista lastro documental, considerando os limites da remuneração de cada competência (2022 e 2024), os valores pagos a título de remuneração fixa e de bônus foram superiores ao limite aprovado em Assembleia Geral?*

**Resposta Tendências:**

Conforme descrito na resposta ao Quesito 2.ii anterior, os valores pagos a título de remuneração fixa e de bônus se deram abaixo do limite aprovado em Assembleia Geral.

- (iii.) *Em relação aos valores apontados na Proposta da Administração, contabilizados como prestação de serviço (em vez de, alegadamente, deverem ser contabilizados como remuneração), é possível afirmar, com base na evidência apresentada na Proposta*

*da Administração, que a Rossi demonstrou que os serviços não foram prestados?*

**Resposta Tendências:**

Com base nas evidências providas na Proposta da Administração, não se identificaram na documentação disponibilizada pela Rossi evidências de serviços não prestados pelas empresas listadas na tabela da página 12 (anos 2022 a 2024), especificamente, as empresas N de Matto e Adapta.

Em relação aos períodos anteriores ao do escopo majoritário deste Relatório Técnico, a Proposta da Administração descreve pagamentos relacionados a empresa Adapta Ltda. (“Adapta” – prestação serviços relacionados a festas e eventos), sociedade controlada por cônjuge de Fernando Miziara, contratada pela Rossi entre os anos de 2019 e 2021.

Aparentemente, a Rossi não teria identificado evidências da prestação desses serviços pela Adapta.

Entretanto, como a própria Rossi indicou na Proposta da Administração:

*“Tal contratação não será objeto de maiores considerações, pois já está atingida pela prescrição de qualquer pretensão contra o Sr. Miziara ou a própria Adapta”.*

Não houve aprofundamento neste Relatório Técnico por conta da prescrição.

Em relação a empresa N. de Mattos, como será mais bem detalhado na resposta ao quesito 4, os Contratantes apresentaram evidências de que os referidos serviços foram efetivamente prestados, incluindo a descrição da renegociação de dívidas da Companhia junto ao Banco Bradesco (“Bradesco”, “Banco”).

### 2.3 Quesito 3

*“Considerando que a Companhia se encontra em Recuperação Judicial e que o pagamento de valores em pecúnia pode prejudicar seu fluxo de caixa, há alguma irregularidade na quitação de dívidas por meio de dação em pagamento, caso haja consentimento dos respectivos credores? A resposta se altera, considerando que a dação ocorreu por meio de imóveis de propriedade da Companhia e que foi aprovada por seu Conselho de Administração? A Proposta da Administração providenciou provas materiais de prejuízo para a Companhia em razão das referidas dações em pagamento”?*

#### **Resposta Tendências:**

Considerando que a Companhia se encontra em Recuperação Judicial, o desembolso de seus recursos em caixa para pagamento de dívidas traz desvantagens ao reduzir sua liquidez imediata, comprometer seu capital de giro necessário para as operações e dificultar os investimentos essenciais para sua recuperação.

De maneira análoga, a dação de ativos em pagamento conta com vantagens, como a preservação de seu caixa para capital de giro e operações essenciais. Permite o redimensionamento de seu porte, com a eliminação de ativos de baixa lucratividade, além de reduzir os custos de manutenção de ativos subutilizados.

Nos casos de empresas em recuperação judicial, a melhor estratégia para a quitação de dívidas passa por uma análise da natureza dos ativos disponíveis para dação em pagamento, da essencialidade de cada ativo para suas operações, da situação do fluxo de caixa projetada e do tipo e perfil dos credores.

Não há, todavia, nenhuma irregularidade na quitação de dívidas por meio da dação em pagamento, desde que os credores estejam de acordo com os termos propostos na quitação, como o valor do crédito, eventuais descontos sobre ele e o valor pelo qual o ativo é transferido para a quitação de dívidas.

A resposta não se altera para o caso concreto em análise.

Conforme apontado na Proposta da Administração, algumas dívidas da Companhia junto a credores foram quitadas por meio da dação em pagamento com imóveis de sua propriedade.

Não há irregularidade nesse tipo de operação, especialmente se ela for aprovada por seu Conselho de Administração.

A Proposta da Administração aponta especificamente algumas operações em que imóveis de propriedade da Companhia foram utilizados para a quitação de passivos, conforme abaixo:

*“Já em 2024, foi identificada a negociação para entrega de imóvel de propriedade da Companhia para Fernando Miziara, a título de dação em pagamento devido a título de “bônus”, atribuindo-se ao bem valor abaixo do preço de mercado – inclusive mencionando o valor ao qual a Auditoria poderia ter acesso, que era inferior ao valor efetivo de mercado –, acrescido de desconto substancial sobre o preço já abaixo do valor de mercado.*

*(...)*

*No que diz respeito à Renata Rossi, foram identificadas 4 transferências de imóveis em 2024 para ela ou pessoas ligadas. A administração já conseguiu identificar a transferência de um, com valor atribuído de R\$ 230.417,12, diretamente para Renata Rossi, a título de dação em pagamento.”*

Destaca-se que, nos casos de dação em pagamento, geralmente há um desconto no valor dos ativos durante a negociação, especialmente em razão da menor liquidez que um ativo físico possui em relação a recursos em caixa para os credores.

Cabe mencionar que, no caso da Rossi, os imóveis objeto das dações em pagamento do bônus continham altos custos de manutenção e contavam com dívidas de condomínio e IPTU, montantes que devem ser descontados do valor do imóvel, pois forçosamente seriam transferidos para os Contratantes.

Suponha que um agente econômico possua um crédito contra uma empresa de R\$ 100,00 a ser recebido em dinheiro. A empresa encontra-se em dificuldades financeiras e possui um ativo físico no valor de R\$ 100,00 que pode ser utilizado para dação em pagamento dessa dívida.

O credor, como agente econômico racional, não aceitará receber esse ativo para quitar a dívida, já que, para transformá-lo em recursos líquidos (dinheiro) e quitar eventuais dívidas relacionadas a esse ativo, ele incorrerá em custos – seja para manter o ativo físico até sua venda, seja sob a forma de um desconto a ser dado para a imediata liquidação desse ativo a um terceiro interessado, ou para manter o ativo sob sua propriedade e regularizar seus passivos.

Por outro lado, caso a empresa em dificuldades financeiras possua um ativo físico no valor de, por exemplo, R\$ 120,00, o credor aceitará receber esse ativo como dação em pagamento para quitar o passivo de R\$ 100,00.

Nesse caso, o credor poderá arcar com os custos de manutenção do ativo, com a quitação de dívidas relacionadas a ele ou com o desconto para liquidação imediata, além de ter seu crédito quitado.

Não há nenhuma irregularidade ou prejuízo por si nesse tipo de operação. É uma simples transferência dos custos de manutenção e dos passivos do ativo do devedor para o credor.

No caso em análise, imóveis que podem ser utilizados como dação em pagamento geram custos de manutenção, despesas com condomínio e IPTU, além de exigirem esforço de vendas para que se tornem recursos em caixa enquanto estão sob a propriedade da Companhia.

Ao utilizá-los para pagamento de passivos, a Companhia deixa de incorrer nesses custos e despesas, preservando seu caixa e reduzindo seus passivos. Portanto, é economicamente racional que ativos usados como dação em pagamento sofram descontos em relação ao seu valor contábil ou de mercado.

De qualquer modo, para as operações mencionadas na Proposta da Administração, não foram providenciadas evidências materiais de que houve prejuízos para a Companhia em função das dações em pagamento – não foi demonstrado o valor contábil ou de mercado dos imóveis, tampouco foi analisado se eventual desconto sobre esse valor encontra fundamento econômico ou não.

Cabe destacar, ainda, que o pagamento do bônus foi autorizado pelo Conselho de Administração - o bônus estratégico aprovado na RCA de dezembro de 2022 foi o que norteou as dações em pagamento de 2022, 2023 e 2024, na qual foram autorizados o pagamento do bônus parte em dinheiro e parte em ativos (imóveis).

Os valores eram devidos à título bônus e, como em outras transações em que ocorreram pagamento a fornecedores com uso de imóveis, essa estratégia visava a preservar o caixa da Companhia.

Apesar disso, os trabalhos de apuração interna da Rossi e da Kroll sequer consideram essas hipóteses no desenvolvimento de seus relatórios.

## 2.4 Quesito 4

*A Companhia possui Política de Transações com Partes Relacionadas disponível a investidores? Se sim, de acordo com sua Política de Transações com Partes Relacionadas, o que pode ser considerado como Partes Relacionadas e quais os requisitos para os Administradores realizarem negócios da Companhia com Partes Relacionadas? Especificamente em relação ao contrato celebrado entre a Companhia e a N. de Mattos mencionado na Proposta da Administração, os requisitos da Política de Transações com Partes Relacionadas foram atendidos pelos Administradores à época?*

### **Resposta Tendências:**

Sim, a Companhia possui a “Política de Transações com Partes Relacionadas e Outras Situações de Conflito de Interesse” (“Política de Transações com Partes Relacionadas”), vigente desde 26 de abril de 2022, que substituiu a política anterior e foi aprovada pelo Conselho de Administração. O documento está disponível para investidores tanto no site da Companhia quanto no sistema da Comissão de Valores Mobiliários.

De acordo com a Política de Transações com Partes Relacionadas, “Parte Relacionada” refere-se a pessoas ou entidades que estão relacionadas com a Companhia e/ou suas controladas, de acordo com as seguintes definições:

*“(a) Uma pessoa, ou um Membro Próximo da Família de uma pessoa, se tiver o Controle pleno ou compartilhado, tiver Influência Significativa ou for membro do Pessoal Chave da Administração da ROSSI e/ou suas Controladas, conforme o caso;*

*(b) Uma entidade está relacionada com a ROSSI e/ou suas Controladas, conforme o caso, se qualquer das condições abaixo for observada:*

*(i) a entidade e a ROSSI forem membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si);*

*(ii) a entidade for coligada ou controlada em conjunto (joint venture) de outra entidade (ou coligada ou controlada em conjunto de entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade é membro);*

*(iii) ambas as entidades estiverem sob o controle conjunto (joint ventures) de uma terceira entidade;*

*(iv) uma entidade estiver sob o controle conjunto (joint venture) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade;*

*(v) a entidade for um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da ROSSI e da entidade que está relacionada com a ROSSI;*

*(vi) a entidade for controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada no Item (a), desta Cláusula 4.1;*

*(vii) uma pessoa identificada no Item (a)(i), desta Cláusula 4.1, tiver Influência Significativa sobre a entidade ou for membro do Pessoal Chave da Administração de tal entidade (ou de controladora da entidade).”*

Ainda, a própria Política de Transações com Partes Relacionadas define o termo “Membro Próximo da Família de uma Pessoa” como:

*“Membros Próximos da Família de uma Pessoa” são aqueles membros da família dos quais se pode esperar que exerçam influência ou que sejam influenciados por tal pessoa, nos negócios desses membros com a ROSSI, tais como:*

- (a) Os filhos da pessoa, cônjuge ou companheiro(a);*
- (b) Os filhos do cônjuge da pessoa ou do companheiro(a); e*
- (c) Dependentes da pessoa, de seu cônjuge ou companheiro(a).”*

Finalmente, a Política de Transações com Partes Relacionadas também traz a definição do que é considerada uma transação com parte relacionada:

*“Transação com Parte Relacionada’ é o negócio feito entre a ROSSI, suas controladas e Unidades de Negócio com uma Parte Relacionada, assim entendido como a transferência de recursos, serviços ou obrigações, conforme o caso, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida.”*

Em termos gerais, transações com partes relacionadas podem ser realizadas pela Companhia, desde que contem com parâmetros de mercado e que não prejudiquem a Companhia, conforme abaixo:

*“É vedada a contratação de Transação com Partes Relacionadas:*

- (a) Em condição diversa das de mercado, que possa prejudicar os interesses da ROSSI;*
- (b) Com a participação de colaboradores e Administradores em negócios de natureza particular ou pessoal que interfiram ou conflitem com os interesses da ROSSI ou resultem da utilização de informações confidenciais obtidas em razão do exercício do cargo ou função que ocupem na ROSSI;*

*(c) Em prejuízo da ROSSI, favorecendo sociedade coligada, controlada ou controladora, devendo as transações entre tais partes observarem condições de mercado, estritamente comutativas; e*

*(d) Sem observância de limites previstos no Estatuto Social ROSSI, na presente Política e nas regras fixadas pela Administração da ROSSI.”*

Portanto, os requisitos para que Administradores celebrem contratos com partes relacionadas são, em essência, que os termos dos contratos sejam aqueles prevalentes no mercado, estritamente comutativos.

A Proposta da Administração aponta que o contrato de “*Prestação de Serviços de Assessoria em Desenvolvimento Corporativo*” celebrado pela Companhia junto à N. de Mattos, uma entidade que pode ser considerada parte relacionada, uma vez que seu sócio tem relação de parentesco com um dos Administradores da Companhia, não contou com a devida justificativa, tampouco com as condições de mercado exigidas na Política de Transações com Partes Relacionadas.

O referido contrato agrega os seguintes serviços:

- Fase 1 – Revisão Estratégica, Financeira e Construção da Tese de Investimento;
- Fase 2 – Assessoria na Captação de Recursos;
- Fase 3 – Assessoria Descruzamentos Societários;
- Fase 4 – Assessoria nas negociações com os principais Bancos, Credores e Fornecedores de TI.

E a remuneração pelos serviços prestados foi definida da seguinte forma:

*“O investimento no projeto consiste em uma parte fixa e outra variável totalmente atrelada ao sucesso (“success” fee).*

*A parte fixa será de R\$ 1,9 milhões enquanto a variável será de 0,35% sobre o saldo das dívidas renegociadas, sendo que para essa parte existe um teto estipulado entre as partes que não poderá ultrapassar R\$ 1,8 milhões.”*

Assim, a parcela mais relevante dos pagamentos estaria atrelada à renegociação de passivo da Companhia.

Destaca-se que o referido contrato foi celebrado em substituição ao “*Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria Financeira e Estratégica*” entre a Companhia e a RK Partners, que previa os seguintes serviços:

“(i) o diagnóstico da situação econômico-financeira da Companhia; (ii) a avaliação e apresentação de sugestão de alternativa de reestruturação, considerando, inclusive, o atual e novos mercados de atuação da Companhia; (iii) a definição do plano de reestruturação econômico-financeira da Companhia; e (iv) o apoio na negociação da dívida bancária visando a maximização de valor e de resultado para a Contratante e, na medida do possível, as controladas e/ou coligadas da Companhia mediante condições a serem previamente autorizadas pela Contratante (em conjunto, os ‘Serviços’)”

Já a remuneração à RK Partners consistia em uma parcela na assinatura do contrato (*Engagement Fee*) de R\$ 6,0 milhões, uma remuneração fixa mensal de R\$ 350,0 mil pelo período de vigência do contrato e uma parcela referente à Remuneração de Sucesso calculada com base na alienação de ativos (em percentuais entre 1,0% e 1,5%) e na valorização das ações da Companhia cotadas em bolsa de valores (5,0%). Caso o contrato com a RK Partners não tivesse sido rescindido e, considerando as condições da renegociação das dívidas com o Bradesco, ela teria feito jus a uma remuneração total de aproximadamente R\$ 51,720 milhões, conforme detalhado no quadro a seguir:

**Tabela 17. Remuneração máxima da RK Partners – cálculo hipotético (em R\$)**

<b>Composição</b>	<b>Valores</b>
Engagement Fee	6.000.000
Remuneração Fixa	22.750.000
Fee de 1,5%	19.500.000
Valorização de 5% das ações	3.470.000
<b>Total</b>	<b>51.720.000</b>

Fonte: Contratantes. Elaboração: *Tendências*.

Como se observa, o escopo dos serviços de ambos os contratos é semelhante. Já a remuneração prevista em cada um deles é calculada de maneira distinta, sendo que o contrato junto à N. de Mattos conta com uma parcela fixa inferior à do contrato anterior e uma taxa de sucesso em percentual menor sobre valores também inferiores (do passivo e não do valor de mercado da Companhia).

A Proposta da Administração alega que foram desembolsados, entre 2018 e 2022, R\$ 6,729 milhões em favor da N. de Mattos, sem que tivesse sido evidenciado que a contratação de parte relacionada fosse a mais adequada para a prestação dos serviços, sem a devida demonstração da comutatividade da contratação e dos valores envolvidos e sem a devida comprovação da prestação dos serviços.

Pela comparação dos valores envolvidos no contrato com a N. de Mattos e com a RK Partners, sem considerar sequer a atualização monetária, resta claro que o novo contrato foi celebrado em condições mais favoráveis à Companhia.

Assim, a comutatividade do contrato com parte relacionada é clara. A Companhia dispendeu menos recursos a título de parcela fixa. E em relação ao *success fee*, também resta claro que o contrato junto à N. de Mattos foi benéfico – as dívidas junto ao Bradesco, da ordem de R\$ 1,3 bilhões, foram renegociadas.

Além da prestação de serviços envolvendo a renegociação das dívidas com o Bradesco, a N. de Mattos atuou em renegociações com outros bancos, como Itaú, Santander, Caixa Econômica Federal (“CEF”) e operações de captação de recursos junto ao BPS Capital. Os Contratantes informaram que esses serviços prestados pela N. de Mattos serão detalhados oportunamente.

Nesse sentido, o valor de R\$ R\$ 6,729 milhões identificados na Proposta da Administração como pagamento a empresa de consultoria dizem respeito aos serviços prestados pela N. de Mattos em apoio aos interesses da Companhia nessas renegociações com dívidas e na referida captação de recursos.

Portanto, é possível afirmar que os requisitos da Política de Transações com Partes Relacionadas foram atendidos no contrato junto à N. de Mattos<sup>5</sup>, já que a condição do contrato não era diversa da de mercado e não foram apresentadas evidências de que houve algum tipo de prejuízo aos interesses da Companhia.

A partir disso, resta evidenciado que a prestação de serviços da N. de Mattos de fato ocorreu e, conforme os Contratantes, foi exitosa e trouxe benefícios para a Companhia e seus acionistas.

A seguir, com base nos esclarecimentos dos Contratantes, apresentamos um resumo da renegociação das dívidas com o Bradesco que contaram com os serviços da N. de Mattos.

- **Renegociação das dívidas com o Bradesco – contexto**

Conforme explicado por Fernando Miziara e na leitura do MOU celebrado com o Bradesco, no final de 2017 a Rossi assinou com o banco o primeiro acordo de reestruturação de suas dívidas totais, que, naquele momento, somavam aproximadamente R\$ 1,3 bilhão.

Resumidamente, esse acordo dividiu as dívidas e as respectivas garantias em três tranches a serem implementadas nos anos seguintes.

Em meados de 2019, a Rossi percebeu que teria oportunidades adicionais na reestruturação das dívidas com o Bradesco, uma vez que existiam cotas de SPEs em garantia para o banco, que poderiam ser importantes para o futuro da Companhia e para o banco, poderiam não ter um valor imediato.

---

<sup>5</sup> A Política de Transações com Partes Relacionadas é datada de 26 de abril de 2022, enquanto o contrato junto à N. Mattos é de 1º de abril de 2022. Não foi disponibilizada a política vigente na data do contrato. No entanto, parte-se da premissa de que a nova política aperfeiçoou os termos daquela vigente anteriormente, o que não prejudica a análise desse caso.

Dessa maneira, em meados do segundo semestre de 2019, João Paulo Rossi (CEO da época) foi apresentado à empresa N. de Mattos, que tinha mais de 20 anos de experiência no grupo Bradesco. O objetivo da parceria entre Rossi e N. de Mattos era obter assessoramento para a realização de um segundo acordo, acelerar a implementação e gerar mais valor para a Companhia com a efetivação desse possível segundo acordo.

Dessa forma, durante alguns meses de 2019, a empresa N. de Mattos realizou estudos sobre potenciais gerações de valor por meio de um segundo acordo, envolvendo a reestruturação das dívidas com o Bradesco. Após isso, o contrato entre Rossi e N. de Mattos foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em dezembro de 2019.

A N. de Mattos conseguiu ajudar a Rossi a celebrar um segundo acordo com o Bradesco.

Resumidamente, esse segundo acordo estabeleceu uma quitação total de cerca de R\$ 800 milhões de dívidas, entre dação de ativos e um desconto propriamente dito (*haircut*). Além disso, esse novo acordo teria resultado em duas grandes gerações de valor para a Companhia e seus acionistas:

- No curtíssimo prazo, as ações da Companhia teriam tido uma valorização de quase 300% em um espaço de 15 meses, chegando a um pico, em 2021, de R\$ 13,76 por ação (17 de julho de 2021).
- Houve a liberação de ativos dados em garantia (conforme anexo do MOU de 2017 - ativos e/ou cotas de SPEs) que, antes, estavam em poder do Banco e, após o acordo, retornaram para a Rossi.

Por meio da leitura do Fato Relevante emitido pela Rossi em 18 de dezembro de 2020, é informado que:

*“(...) a Companhia e o banco Bradesco concluíram, com êxito, as operações que serviram para quitar 93% do saldo atualizado de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco que, na data base de 30 de setembro deste ano, era de aproximadamente R\$ 565 milhões”.*

## 2.5 Quesito 5

*“Em relação às alterações contratuais realizadas na sociedade em conta de participação investida pela subsidiária da Companhia, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A, a Proposta da Administração providenciou evidências de que elas geraram algum prejuízo contábil ou financeiro para a Companhia”?*

### **Resposta Tendências:**

Negativa é a resposta.

Em relação às alterações contratuais realizadas na SCP investida pela subsidiária da Companhia, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A, a Proposta da Administração realiza uma análise jurídica dessas alterações e elenca uma série de riscos de prejuízos e desvios de recursos (fls. 26 a 30).

Trata-se, portanto, de uma análise jurídica que foge à capacidade técnica da *Tendências* de emitir opinião econômica a esse respeito.

Entretanto, do ponto de vista econômico da materialização dos referidos riscos, não foram disponibilizadas evidências claras dos prejuízos ou do desvio de recursos causados pelas alterações contratuais descritas na Proposta da Administração.

Para refutar as alegações da Proposta da Administração, ainda que meramente jurídicas, os Contratantes disponibilizaram a ação cautelar pré-arbitral ajuizada pela Pompeia contra MCRF Empreendimentos e Participações Ltda (“MCRF”), Marcelo Cortes Remisio Figuinha (“Marcelo Figuinha”) e ACRO.

Como pedido principal, a Pompeia solicitou a suspensão dos efeitos das alterações contratuais realizadas em 2024, alegando que essas modificações prejudicavam seus direitos de fiscalização e controle sobre a ACRO.

Em manifestação da Juíza de Direito, Dr(a). Larissa Gaspar Tunala (“Juíza Larissa Tunala”), o pedido de tutela de urgência foi rejeitado por considerar que:

- Não há probabilidade do direito alegado - as alterações contratuais teriam sido realizadas para proteger a ACRO da disputa societária em andamento na Rossi Residencial S/A e não para prejudicar a Pompeia;
- Não há perigo de dano imediato - as alterações foram implementadas há mais de seis meses sem demonstração de prejuízos concretos;
- O contexto mais amplo sugere que as alterações visavam blindar a ACRO das disputas pelo controle da Rossi Residencial S/A.

A Juíza Larissa Tunala também:

- Indeferiu o ingresso dos terceiros interessados (Aperoama, RCR e Luciana Rossi);

- Determinou que as partes comprovem o requerimento de instauração de arbitragem em 30 dias.

Por fim, a Juíza Larissa Tunala ressaltou que caberia ao Tribunal Arbitral a análise definitiva do mérito da causa.

Houve recurso de Agravo de Instrumento, o qual foi autuado sob o nº. 2056098-97.2025.8.26.0000 e distribuído ao Desembargador Grava Brazil (“Relator”). Em decisão liminar, o referido Relator também não vislumbrou qualquer ilegalidade nos aditivos contratuais. Com esse entendimento, o Relator manteve a decisão da Juíza Larissa Tunala.

Nesse caso, os Contratantes entendem que a atual administração da Rossi parece desejar, de forma equivocada, antecipar suposta sentença oriunda de procedimentos arbitrais que ainda se encontram em andamento, conforme decisão da Juíza Larissa Tunala.

### 3. Conclusões

Este Relatório Técnico analisou as alegações feitas pela atual administração da Rossi, consubstanciadas na Proposta da Administração (e suportadas pelo Relatório Kroll), que, dentre outros assuntos, têm o propósito de propor na Assembleia Geral Extraordinária (AGE) agendada para o dia 9 de abril de 2025, uma ação de responsabilidade civil contra os ex-administradores por supostas irregularidades.

As conclusões gerais sobre a análise da documentação e dos esclarecimentos prestados pelos Contratantes compilados neste Relatório Técnico, indicam que as alegações feitas pela atual administração da Rossi Residencial contra os ex-administradores não estão adequadamente fundamentadas em evidências concretas. Com base nisso, conclui-se que:

- Não foram apresentadas evidências de fraude contábil nas demonstrações financeiras da Rossi no período de 2016 a 2024. Pelo contrário, a análise dos dados mostra que, em termos globais, os valores pagos como remuneração e bonificações aos ex-administradores ficaram abaixo dos limites aprovados pelas Assembleias Gerais Ordinárias.
  - Apenas para os anos de 2017, 2018 e 2019, os valores pagos (R\$ 21,4 mil, R\$ 49,5 mil e R\$ 240,7 mil) superaram os valores aprovados. Mas, dados os montantes envolvidos (foram pagos mais de R\$ 50 milhões para os ex-administradores entre os anos de 2016 e 2024), esses valores que superaram os valores aprovados podem ser considerados imateriais.
- No cômputo global do período analisado (2016-2024), houve um superávit de aproximadamente R\$ 12,3 milhões entre o valor aprovado para remuneração e o efetivamente pago aos ex-administradores. Por outro lado, as apurações da Rossi e da Kroll demonstraram que, nesse mesmo período, houve superávit (em termos globais) de R\$ 9,741 milhões e R\$ 9,894 milhões, respectivamente.
- Entende-se que em razão das limitações relevantes e falhas metodológicas nas apurações interna conduzidas tanto pela atual administração da Rossi e quanto pela Kroll, as discrepâncias e diferenças de valores nessas apurações em comparação com os esclarecimentos dos ex-administradores podem ser o resultado:
  - Da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para o entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos. Fernando Miziara, João Paulo e Renata Rossi informaram que, apesar de estarem à disposição para essas apurações, em momento algum foram chamados, como determina

as boas práticas de apurações e investigações, a prestar esclarecimentos;

- Da falta da apresentação de conciliações entre os controles gerenciais e os registros contábeis;
- Da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos) e dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração;
- Incorrência de erros de interpretação por parte da atual administração, principalmente na classificação de despesas com prestação de serviços como se fossem remuneração de administradores, e desconsideração do regime de competência adequado para diversos pagamentos;
- Especificamente, considerar de forma equivocada pagamentos para prestadores de serviços (Adapta e N. de Mattos) como remunerações ou bonificações.

O contrato com a N. de Mattos (empresa relacionada ao pai de Fernando Miziara) parece ter atendido aos requisitos da Política de Transações com Partes Relacionadas, pois ofereceu condições mais vantajosas para a Companhia do que o contrato anterior com outra consultoria (RK). Além disso, houve a apresentação da efetiva prestação do serviço, considerando o sucesso da operação de renegociação da dívida da Companhia com o Bradesco, na qual, conforme os Contratantes, a N. de Mattos teve papel fundamental.

Em relação aos pagamentos para a Adapta, devido às questões relacionadas à prescrição das supostas irregularidades, consideradas pela Companhia, não houve aprofundamento deste Relatório Técnico a respeito desse assunto.

- Em relação às remunerações de Renata Rossi, as apurações da Rossi e da Kroll, de forma equivocada, incluíram em seus cálculos, período (2016 a 2022), valores de anos em que ela não fazia parte da Diretoria Estatutária da Companhia. As remunerações desse período foram registradas, de forma correta, na conta de “Despesas Administrativas”. Apenas em 2023, quando Renata Rossi passou a ser Diretora Estatutária, é que suas remunerações deveriam ser computadas como sendo da Diretoria da Companhia e informadas no Formulário de Referência.
- Ainda em relação às remunerações de Renata Rossi, a partir de 2023, seus recebimentos passaram a ser realizados por meio da

empresa Pena Branca. As apurações da Rossi e Kroll concluíram que isso seria irregular. Em resposta, Renata Rossi esclareceu que houve a necessidade dessa troca devido a bloqueios judiciais sofridos por ela e sua empresa (RCR), decorrentes dos Processos da Rossi. Se tal alteração não fosse feita, ela não teria outro meio de receber suas remunerações.

- Desconsiderar a Política de Indenidades ao considerar como remunerações e bonificações os reembolsos de indenizações sobre bloqueios judiciais sofridos por João Paulo, decorrentes dos processos da própria Companhia;
  - Considerar como irregulares os pagamentos de remunerações e bonificações realizados por meio de dação de imóveis, mesmo havendo autorização do Conselho de Administração. Sobre esse tema, desconsideram ainda qualquer tipo de deságio (processos, impostos e taxas em atraso, condições dos imóveis, custos de manutenção) no valor dos imóveis utilizados em dação para concluir que essas operações não teriam sido realizadas a preços de mercado.
  - Não seria coerente aos ex-administradores realizarem a quitação de suas remunerações e bonificações por meio da dação dos imóveis, sem observar as condições gerais e custos de cada imóvel. Para transformá-lo em recursos líquidos (dinheiro) e quitar eventuais dívidas relacionadas a esse imóvel, os ex-administradores incorreriam em custos: seja para manter o ativo físico até sua venda, seja sob a forma de um desconto a ser dado para a imediata liquidação desse ativo a um terceiro interessado, seja para manter o ativo sob sua propriedade e regularizar seus passivos. E isso não foi observado pelas apurações da Rossi e Kroll.
  - Além disso, o pagamento de dívidas por meio da dação de imóveis beneficia a Companhia na medida em que (i) há a diminuição dos passivos da Rossi (ex: remuneração ou bonificação de seus executivos); e (ii) é preservado o caixa da Companhia para fazer frente a outras obrigações.
- Os ex-administradores não foram ouvidos durante o processo, impedindo o esclarecimento de informações críticas e a apresentação de documentação complementar.

Em relação às operações envolvendo a empresa ACRO, não foram apresentadas evidências concretas de prejuízos decorrentes das alterações

contratuais realizadas na sociedade em conta de participação, sendo que a própria Justiça rejeitou o pedido de tutela de urgência relacionado a esse tema.

Este é o nosso parecer.

São Paulo, 07 de abril de 2025.



Ernesto Guedes  
CORECON/SP: 13.965



Francisco Rondinele  
CRCSP: 256.185



Leonardo Palhuca

## 4. EQUIPE RESPONSÁVEL

Este relatório foi elaborado por:

**Ernesto Guedes:** É Diretor e sócio fundador da *Tendências Consultoria*, onde lidera a equipe de Estudos, Projetos e Pareceres e integra o Conselho Deliberativo da empresa. Tem mais de 30 anos de experiência em consultoria econômica, tendo trabalhado anteriormente como assessor no Ministério do Planejamento, na Secretaria do Tesouro, no Gabinete do Ministro da Fazenda e em instituição financeira. Sua atuação inclui o desenvolvimento de sistemas de computador para projeções financeiras e econômicas, a regulação dos planos de estabilização econômica no final da década de 1980, a criação de área de projeção de preços e inflação em consultoria econômica, a implantação de sistemas de dados e comunicação de suporte à consultoria e a criação e o desenvolvimento da área de Direito e Economia na *Tendências*, com a elaboração de pareceres, a realização de perícias e estudos econômicos e atuação como *expert* em tribunais nos mais variados campos da economia e das finanças. É economista formado pela Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária da Universidade de São Paulo (FEA/USP), com curso de mestrado na Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe/USP).

**Francisco Rondinele:** Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária da Universidade de São Paulo (FEA/USP). Possui mais de 20 anos de experiência na área de consultoria forense e compliance, com expertise em investigação de fraudes corporativas, contabilidade forense, gestão em riscos de fraudes, *due diligence* (pré e pós-aquisição) em projetos de fusões e aquisições para assuntos de anticorrupção (FCPA, UK Bribery Act, ABAC, Lei Brasileira Anticorrupção), auditoria interna e revisões de terceiros (KYC, KYE, KYS, AML), suporte a litígios e disputas na preparação de laudos periciais e assistência técnica para uso em processos judiciais e *Alternative Dispute Resolution*.

**Leonardo Palhuca:** Mestre em Economia pela Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, na Alemanha, e Bacharel em Administração Pública com trilha em finanças pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (EAESP/FGV). Possui experiência como pesquisador do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, atuando na autorregulação do mercado de capitais brasileiro, com análise financeira na Allianz SE de Munique e como analista econômico de política fiscal e monetária no Walter Eucken Institut, em Freiburg. Integra a equipe da *Tendências* desde 2016 e atua com modelagem econométrica e financeira para diversos setores.

Título do relatório: Relatório técnico contraposto às alegações da Rossi contra os Ex-Administradores da Companhia	
Tipo de relatório: Relatório Técnico	
Razão social do cliente (se aplicável): João Paulo Franco Rossi Cuppoloni, Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues e Fernando Miziara de Mattos Cunha	
Código do projeto: P25/050	Data da versão final: 07/04/2025
Tema principal: Diversos	
Palavras-chave: 1. Imobiliário; 2. Fernando Miziara, João Paulo e Renata Rossi; 3. <i>Fact-Fiding Report</i> ; 4. Assistência Técnica.	